

سنّ المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية لتجَنّب الظواهر المخالفة لقواعد العمران و لتوفير الحماية للأفراد وممتلكاتهم من أي اعتداء عليها نتيجة ذلك ،تضمن إخضاع أشغال التعمير لوسائل قانونية ، تحقّق التوازن بين حق الأفراد في البناء المنبثق عن حق الملكية وبين المصالح والحقوق الفردية و الجماعية المكفولة دستوريا، وذلك من خلال تقييد ممارسة هذا الحق في حدود ضمان تكافؤ المصالح وعدم تعارضها ، بتدخل المصالح المختصّة لفرض الإجراءات و الضوابط القانونية لأعمال التهيئة والتعمير باستخدام وسائل قانونية فردية تتمثل في رخص و شهادات التعمير ، تأخذ شكل القرار الإداري الفردي ، و هي طائفة من القرارات الإدارية الفردية الموجهة لشخص محدد<sup>1</sup> ، أو بشأن حالة معينة بذاتها أو بشأن حالات أو أشخاص معينين بذواتهم ، و هذه القرارات الفردية تمتاز بأنها تستنفذ أو تستهلك فحواها أو مضمونها بمجرد تطبيقها<sup>2</sup>.

### المبحث الأول : رخص التعمير

قبل الشروع في أي بناء أو إحداث أي تغيير أو هدم لابد من الحصول على رخص التعمير و ذلك وفق إجراءات و شكايات معينة ضبطها المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم المعدّل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09/307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009. ، المعدّل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25 يناير 2015 ، و تتمثّل هذه الرّخص في رخصة البناء و رخصة التجزئة و رخصة الهدم . و قد كان لرخصة البناء الحظ الأوفر في التعديل الأخير من خلال إسهاب المشوع الخاوي في التطرق لمعظم جوانب تحضيرها ودراستها و تسليمها .

و سوف أتناول بالدراسة و التفصيل كل رخصة بصفة منفردة و ذلك من خلال ثلاث

مطالب كما يلي:

### المطلب الأول : رخصة البناء

<sup>1</sup> - لباد ناصر ، الوجيز في القانون الإداري ، الطبعة الثانية ، الجزائر ، 2008 ، ص 240 .

<sup>2</sup> - عوابدي عمار ، القانون الإداري ، الجزء الثاني ، الطبعة الخامسة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2008 ،

تعد رخصة البناء الضمانة الأساسية التي اعتمدها المشرع الجزائري لاحترام قواعد قانون العمران ، وهي الوسيلة القانونية التي تأتي مباشرة بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لتحويل الأفكار والبيانات المجسدة في المخططات إلى واقع ملموس في ظل احترام مقتضيات النظام العام العمراني من خلال تحقيق المصلحة الخاصة من أعمال البناء في أطر حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: تعريف و خصائص رخصة البناء ونطاق تطبيقها

#### أولاً: تعريف رخصة البناء

لم يتطرق قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير إلى تعريف رخصة البناء، إلا أنه وردت عدة تعريفات مختلفة نوردتها كما يلي:

- تعرف بأنها الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته ، حتى ولو كان عبارة عن جدار على ساحة أو طريق عمومي ، أو تعليق أو توسع بناء قائم تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة من المصالح التقنية لمديرية البناء و التعمير التحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية<sup>2</sup>.

- تعريف آخر يعرفها "بالقرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (الطبيعي أو المعنوي) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران<sup>3</sup> .

- وتعريف آخر ذكرها كما يلي :

كما عرفت على أنها: " عبارة عن رخصة تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء<sup>4</sup> .

#### ثانياً: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

<sup>1</sup> - عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص 132 .

<sup>2</sup> - بورويس زيدان ، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني ، مجلة الموثق ، العدد 10 ، 2000 ، ص 11 .

<sup>3</sup> - مرجان السيد أحمد، تراخيص أعمال البناء و الهدم بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية و القدرات الوزارية و أحدث أحكام القضاء ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 2002 ، ص 89 .

<sup>4</sup> - عزري الزين ، قرارات العمران و طرق الطعن فيها ، ط 1 ، دار الفجر للنشر و التوزيع ، القاهرة ، 2005 ، ص 136 .

تعتبر رخصة البناء من الأعمال القانونية لممارسة نشاط معين من حيث طبيعتها تعد قرارا إداريا أي تصرف إداري انفرادي ، ويعرف القرار الإداري بأنه :

- إفصاح الإدارة في الشكل الذي يحدده القانون عن رادتها الملزمة لما لها من سلطة بمقتضى القوانين و اللوائح بقصد إحداث مركز قانوني معين متى كان ممكنا و جاؤا قانونا و كان الباعث عليه ابتغاء مصلحة عامة.<sup>1</sup> .

- و يعرف أيضا عمل قانوني صادر بصفة انفرادية من سلطة انفرادية الهدف منه هو إنشاء بالنسبة للغير حقوق و التزامات<sup>2</sup> .

و يعرف أيضا بأنه العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام و الذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة<sup>3</sup> وهذا التعريف ينطبق على رخصة البناء التي تعتبر قرار إداري صادر عن الإرادة المنفردة للسلطة الإدارية حسب ما يقرره القانون مثال ذلك المادة 95 من قانون البلدية 11/10 : "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع...". و ينظر القضاء الإداري في المنازعات التي تثور حولها طبقا للقانون الجزائري .

### ثالثا :خصائص رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء قرار إداريا و تتميز بالخصائص العامة للقرارات<sup>4</sup> لذا نتناول الخصائص التي تتميز بها هذه الرخصة وهي :

-1**صدر قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة** : رفنا أن الطبيعة القانونية لرخصة البناء هي قرار إداري صادر عن الجهة الإدارية المختصة ، ويجب أن تشتمل الرخصة على كل عناصر

<sup>1</sup> - عوابدي عمار ، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة و القانون الإداري ، دار هومة للنشر و التوزيع ، ط 1 ، الجزائر ، 1999 ، ص 22 .

<sup>2</sup> - لباد ناصر ، المرجع السابق ، ص 244 .

<sup>3</sup> - بعلي محمد الصغير ، القرارات الإدارية ، د ر ط ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، عناية ، 2005 ، ص 85.

<sup>4</sup> - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، المرجع السابق ، ص 12.

القرار الإداري من حيث الشكل والموضوع والهدف والغاية من إصدار قرار رخصة البناء بشأن عملية البناء من تشييد البناء أو تعديل في بناء قائم.

2- أن يكون قرارا قريبا<sup>1</sup>: منح رخصة البناء حسب الأصل قبل الشروع في عملية البناء ، وكل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع و للإدارة سلطة إجبار صاحبه على إزالته، كما أن للإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء محترما الشروط والأحكام التي ينص عليها قانون العمران، وإذا خالفت مقتضيات المصلحة العامة العمرانية يمكن أن يكون قرارها محل طعن ممن له مصلحة في ذلك ،إذ لا يكفي مجرد الحصول على القرار بل يجب أن يكون مراعى للشروط الفنية والتنظيمية للبناء .

3 - أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم : حسب ما جاء في قانون التهيئة و التعمير رقم 29/90 أن رخصة البناء لا تقتصر فقط على إنشاء البنايات الجديدة ، بل تشتمل أيضا عمليات التغيير و التحسين في المباني القائمة و في حالة رفض الإدارة منح رخصة بناء لهذه الأعمال الأخيرة، كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص<sup>2</sup>.

#### رابعا :نطاق تطبيق رخصة البناء

تتم دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين الأول موضوعي تحدد من خلاله الأعمال البنائية محل الترخيص ، و الثاني مكاني أي من حيث المناطق التي تستلزم فيها الرخصة مهما كان نوع البناء و الغاية منه ما سنتطرق له فيما يلي:

#### 1 - النطاق الموضوعي لرخصة البناء

حصر المشرع الجزائري الأعمال البنائية التي تستوجب الحصول على رخصة البناء

1

<sup>1</sup> - كشكش نورة ، مرجع سابق ، ص 18 .

<sup>2</sup> - عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، عدد 3 ، 2008 ، ص 12 .

بموجب المادة 52 من القانون رقم 90/29 المعدل و المتمم ، وهي :

أ - إنشاء المباني : بمعنى إحداث و إيجاد بناء أي الشروع في إقامتها لأول مرة و يجب أن تتوفر فيه شروط معينة بأن تتماسك فيه مجموعة من المواد التي هي من صنع يد الإنسان و أن يكون قارا على الأرض.

ب - تمديد البنايات الموجودة : أي توسيع يقوم به صاحب البناء يتطلب منه إصدار رخصة بناء مسبقة للقيام بما أراد القيام به ، لان معظم الأعمال التي يقوم بها المواطنين خاصة منها سد الشوارع أو البناء في طريق سببها انعدام الرقابة المفروضة و المشترطة لرخصة بناء لهذه الأعمال<sup>1</sup>.

ج - تغير البناء : فالتغيير الذي قصده المشرع هنا يشغل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى، التي تفضي إلى ساحات عمومية ، و عليه فالمقصود بتغيير البناء في مفهوم المادة 52 من القانون 90/29 هو تعلية المبنى أو تعديل في الواجهة الخارجية له .

هـ - إقامة جدار للتدعيم أو التسييج :المقصود بتدعيم المباني هو تقوية المباني القائمة و إزالة ما بها من خلل ، و لذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص قبل إجرائها لخطورتها أو حاجتها لوقاية إدارية و فنية خاصة من سلطات الضبط<sup>2</sup>.

## 2 -النطاق المكاني لرخصة البناء :

<sup>1</sup> - الأمر الذي أكدته مجلس الدولة في القرار رقم 164638 المؤرخ في 03/05/1999 ،الغرفة الثالثة ، غير منشور :

حيث أنه و في قضية الحال فان المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها في المادة 52 من قانون 90/29 و هو ما يعد خرقا صارخا للأحكام القانونية .

2- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص 18 .

بالرجوع إلى المواد 03 و 05 و 06 من قانون 02/82<sup>1</sup> الملغى و المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء حددت الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء و ذكرت منها على سبيل المثال لا الحصر :

- مراكز البلديات المركز الحضرية و المجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة  
- المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية

و هناك المستثناءة بموجب هذا القانون و ذكر منها أيضا على سبيل المثال :

- بالنسبة لأشغال ترميم و إصلاح و تمليط القصور الوطنية و الآثار التاريخية و البنايات المدنية المصنفة<sup>2</sup> .

و بالرجوع للقانون رقم 29/90 نجد الأمر يختلف تماما عما كان عليه سابقا ، فالمشرع شدد أكثر بعدم الترخيص لأي نوع من البناء ، ماعدا استثناء و حيد في المادة 53 حيث استثنى فقط البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني<sup>3</sup> و التي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافقها وما تنص عليه القوانين والتنظيمات في مجال التعمير و البناء .

### الفرع الثاني : إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء

تتم عملية منح رخصة البناء لذوي الصفة وفق إجراءات قانونية محددة يجب على كل طالب لهذه الرخصة إتباعها ، و سنتناولها تباعا كما يلي :

<sup>1</sup> - القانون 82/02 المؤرخ في 06/02/1982 ، سالف الذكر .

<sup>2</sup> - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 ، سالف الذكر .

3- الأمر الذي أكدته محكمة المالوس في حكمها الصادر بتاريخ 29/12/1996 ، فيرس 65/96 : حيث أن المدعي لم يقدم للمناقشة - رخصة البناء - المنزل المزعوم مدعيا بان مقر سكناه يقع بمنطقة ريفية لا يتطلب البناء فيها الحصول على رخصة البناء ، لكن حيث المادة 53 من القانون 90/29 ( لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني ..... ) و تبعا لذلك فان البنايات الوحيدة المعفاة من الحصول على رخصة البناء هي : تلك التابعة لوزارة الدفاع الوطني لأسباب تتعلق بأمن الدولة الجزائرية و سيادتها و بالتالي يبقى ادعاء المدعي منعدم الأساس القانوني .

**أولا - طلب الحصول على رخصة البناء :** للحصول على رخصة البناء من الجهة المختصة يتعين على طالبها القيام أولا بتقديم طلب للإفصاح عن رغبته<sup>1</sup> ، و هو ما نصت عليه قوانين التعمير، و للتوضيح أكثر في الموضوع سنحاول التطرق له من خلال النقاط التالية :

**1- من حيث الصفة القانونية للطالب :** يقصد بالصفة هنا طبيعة العلاقة التي تربط طالب رخصة البناء و العقار<sup>2</sup> أي حتى يقبل طلب رخصة البناء عند إيداعه شكلا يجب توقيعه من قبل ذوي المصلحة و الصفة.

حيث نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25/01/2015<sup>3</sup> على ما يلي : " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية. أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم و التوقيع عليه "

يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية:

- 1 - المالك : إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.
- 2 - وكيل المالك : توكيلا قانونيا طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتعلق بالقانون المدني<sup>4</sup> .
- 3 المستأجر لديه المرخص له قانونا بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة .
- 4 - أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا .

<sup>1</sup> - أنظر الملحق رقم 01 ، ص 115 .

<sup>2</sup> - محمد الصغير بعلي ، تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية ، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، عدد 01 مارس 2007 ، ص 20 .

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية ، عدد 07 ، لسنة 2015 .

<sup>4</sup> - اقلولي أولد رابع صافية ، قانون العمران الجزائري ، مرجع سابق ، ص 141 .

و يمكننا أن نشير إلى صفة طالب البناء في القانون الفرنسي<sup>1</sup> حيث تمنح رخصة البناء لمالك الأرض بصفة أساسية أو من ينوب عنه بشرط أن يرفق بطلب الترخيص، التوكيل الخاص بالإنابة أو الوكالة<sup>2</sup> .

و الملحوظ في أن التوسع في صفة طالب رخصة البناء إلى أشخاص آخرين وعدم حصرها فقط في المالك ، تعد وسيلة غير سليمة للتحكم في العقار و حيازته ، لأنه إذا منحت رخصة البناء إلى مستأجر ولو كان مرخص له، تكون بذلك قد منحتة حق من حقوق التصرف الذي ينحصر فقط في حق الملكية، الذي هو المالك الأصلي .

#### ب - من حيث الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء

يتطلب استصدار رخصة البناء مجموعة من الوثائق نصت عليها المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15/19 مقسمة على النحو التالي :

ب - أ - الملف الإداري :

1 - مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبناءات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر .

2 - قرار السلطة المختصة المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية أو تجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة و غير الصحية و المزعجة .

3 - شهادة قابلية الاستغلال مسلمة طبقا للأحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبناءات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة التجزئة .

ب - ب - ملف الهندسة المعمارية<sup>3</sup> :

1 - مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع

2 - مخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي

500 م<sup>2</sup> أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م<sup>2</sup> و تتعدى

500 م<sup>2</sup> و على سلم 1/1000 بالنسبة للقطع التي مساحتها تتجاوز 5000 م<sup>2</sup> و يحتوي هذا

<sup>1</sup> - بن عزة الصادق ، مرجع سابق ، ص 82 .

<sup>2</sup> - منصوري حاجي ، رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية ، مجلة المعيار ، العدد الحادي عشر ، 2005 ، ص 215 .

<sup>3</sup> - المادة 43 / ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 ، المحدد لكيفيات إعداد و تسليم عقود التعمير ، سالف الذكر .



المخطط على البيانات التالية : (- حدود القطعة الأرضية و مساحتها، و توجهها و رسم الأسيجة عند الاقتضاء . -منحنيات المستوى أو مساحة التسطيح، و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية. - نوع طوابق البناء المجاورة أو ارتفاعها أو عددها. - ارتفاع البناء الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها و تخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية. -المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية على الأرض - بيان شبكات التهئة الموصولة مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ) .

3 - مخطط الكتلة على سلم 1/50 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحة مشتملاتها تقل أو تساوي 300 م<sup>2</sup> أو على سلم 1/100 بالنسبة للقطع التي مساحة مشتملاتها بين 300 م<sup>2</sup> و 600 م<sup>2</sup> و على سلم 1/200 بالنسبة لباقي البناءات .

4 - مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري للإشغال و آجال انجازها

5 - الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء على حصص عند الاقتضاء .

ب - ج - الملف التقني<sup>1</sup> : يحوي على .

1 - يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية و التي تتضمن مايلي :

- عدد العمال و طاقة استقبال كل محل
- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.
- وصف مختصر لأجهزة التمرين بالكهرباء و الغاز و التدفئة و جر المياه الصالحة للشرب و التطهير و التهوية.
- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة
- الوسائل الخاصة بالدفاع و محاربة الحرائق
- نوع المواد الصلبة و السائلة والغازية و كمياتها المضرة بالصحة العمومية و بالزراعة و المحيط والموجودة في المياه المستعملة المصرفة و انبعاث الغازات و أجهزة المعالجة و التخزين .

- وصف مختصر لأدوات الإنتاج الأولية و المستحققات المصنعة و تحويلها و تخزينها .

2 - تتضمن دراسة الهندسة المدنية :

<sup>1</sup> - المادة 43 / ف 3 ، المرجع نفسه.

- تقرير يعده و يوقعه المهندس المعماري المعتمد يوضح :

\* تحديد و وصف الهيكل الحامل للبناية .

\* توضيح أبعاد المنشآت و العناصر التي تكون الهيكل ز

\* تصاميم الهيكل على نفس تصاميم ملف الهندسة المعمارية<sup>1</sup> .

و يقدم الملف في (3) بالنسبة للسكنات الفردية و في (8) نسخ بالنسبة لباقي المشاريع

التي تحتاج رأي المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض

**ثانيا : سلطة الجهة المختصة في البت في طلب رخصة البناء**

بعد إيداع طلب رخصة البناء مرفقة بالوثائق لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل

وجود القطعة الأرضية ، و بدوره يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي باتخاذ الإجراءات اللازمة

لإصدار قرار البت في طلب رخصة البناء، حيث تم استحداث لجنتين لهذا الغرض حسب

المرسوم التنفيذي 15/19 و هما :

- **اللجنة الأولى<sup>2</sup> :** عندما يكون تسليم رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم

دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية حيث تم تحديد تشكيلته و كفاءات سيره بموجب

أحكام المادة 58 من المرسوم 15/19 .

- **اللجنة الثانية<sup>3</sup> :** عندما يكون تسليم رخصة البناء من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالعمران

تتم دراسة و تحديد الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية حيث تم تحديد تشكيلته و طريقة سيره

بموجب أحكام المادة 59 من المرسوم 15/19 .

لتأتي فيما بعد مرحلة البت في الطلب إما بالقبول أو الرفض أو تأجيل البت فيه أو السكوت ،

و سنفصل في هذه الردود لاحقا .

**ثالثا :الجهات المختصة بمنح رخصة البناء**

<sup>1</sup> - المادة 43 ، المرجع نفسه .

<sup>2</sup> - لمعرفة أعضاء الشباك الوحيد للبلدية راجع المادة 58 ، المرجع نفسه .

<sup>3</sup> - لمعرفة أعضاء الشباك الوحيد للولاية راجع المادة 59 ، المرجع نفسه .

المبدأ في التشريع الجزائري و في اغلب التشريعات ،أن تسليم رخصة البناء يكون من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ، غير أنه يمكن أن يختص الوالي ، أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات حددها القانون<sup>1</sup> :

**1 - اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء :** يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخصة البناء إما بصفته ممثلاً للبلدية أو بصفته ممثلاً للدولة<sup>2</sup> ، ولقد حددت المادة 65 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير حالات كل صفة كما يلي :

**أ- بصفته ممثلاً للبلدية :** و يكون ذلك في حالة ما إذا كان العقار أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ، مع ضرورة إطلاع الوالي على نسخة من هذه الرخصة<sup>3</sup> ، و هذا حسب ما جاء في نص المادة 65 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04/05 .

**ب- بصفته ممثلاً للدولة :** يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حتى وان لم يكن البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي POS ، ففي غياب هذا المخطط يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء خلال 20 يوما من إيداع الطلب بصفته ممثلاً للدولة . ويكون اطلاع الوالي إلزامياً قبل اتخاذ رئيس المجلس الشعبي البلدي للقرار الذي يجب أن يكون موافقاً لرأي الوالي<sup>4</sup>.

**2- اختصاص الوالي في منح رخصة البناء :** طبقاً للمادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 يعود الاختصاص للوالي بتسليم رخصة البناء في حالة :

-التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية .

-مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 و س و يقل 600 و س .

**3 - اختصاص الوزير المكلف بالتعمير :**

<sup>1</sup> - عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 15 .

<sup>2</sup> - اقلولي أولد رابح صافية ، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مداخلة بالملتقى الوطني : الترقية العقارية في الجزائر واقع و آفاق ، يومي 27 و 28 فيفوي 2012 ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2012 ، ص 10 .

<sup>3</sup> - بن عزة الصادق ، مرجع سابق ، ص 86 .

<sup>4</sup> - عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص 168 .

طبقا للمادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19<sup>1</sup> فان اختصاص الوزير المكلف

بالعموان يكون في الحالات التالية :

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 و س .
- الإشغال و البناءات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية و أصحاب الامتياز .
- المنشآت المنتجة و الناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة .

#### رابعا - التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء :

1 - عملية التحقيق : لهذا الغرض تم استحداث شباكين وحيدين الأول على مستوى البلدية و الثاني على مستوى الولاية و يستشار في ذلك مصالح الدولة المكلفة بالعمران وخاصة مديرية التعمير التي هي الهيئة المؤهلة للتأكد من مدى مطابقة مشروع طلب رخصة البناء مع أدوات التعمير<sup>2</sup>، إضافة إلى مجموعة من المصالح العمومية التي لها صلة بهذا الجانب منها مصالح البيئة و مصالح الحماية المدنية و مصالح الفلاحة .....<sup>3</sup> .

#### 2 - مواعيد التحقيق : نصت المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 على انه:

عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل بنسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من هذا المرسوم في اجل ثمانية أيام الموالية للتاريخ إيداع الملف ، تكلف في هذه الحالة المصلحة المختصة بالتعمير في البلدية باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير الملف".

و أشارت المادة 49 من نفس المرسوم إلى ميعاد التحقيق عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فان تحضير الملف يتم بنفس الإجراءات

<sup>1</sup> -1- الجريدة الرسمية عدد رقم 07 ، لسنة 2015.

<sup>2</sup> -2- مقلید سعاد ، مرجع سابق ، ص 38 .

<sup>3</sup> -3- المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 ، المحدد لكيفيات إعداد و تسليم عقود التعمير ، السالف الذكر .مع العلم أن الغرض من استشارة المصالح الفلاحية هو حماية الأراضي الفلاحية خاصة الخصبة منها و ذات المردود العالي .

والأشكال الواردة في المادة 48 السالفة الذكر حيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي الملف مرفقا برأي المصالح التقنية للبلدية في ( 7 ) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء الرأي في اجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

#### خامسا :إصدار القرار المتعلق برخصة البناء :

بعد الانتهاء من دراسة الطلب و التحقيق فيه ، تأتي الآن المرحلة الأخيرة و هي استصدار القرار ، و الذي لا يخرج عن الاحتمالات التي سنتناولها تباعا و هي :

#### 1- قرار الموافقة لمنح الرخصة :

أ - القبول الصريح بمنحة رخصة البناء :جاء في نص المادة 55 من المرسوم التنفيذي 15/19 على أن : " تبلغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب و إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و توضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي و تحتفظ السلطة التي سلمت القرار بنسخة من القرار ". فالجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار منح رخصة البناء، إذا تأكدت بعد دراسة الملف على مطابقة الطلب للشروط القانونية المطلوبة فإنها تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة لكي يقوم بمقتضاها المستفيد من مباشرة الأشغال<sup>1</sup> .

بعد الموافقة على القرار تأتي الآن مرحلة نشر القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي لاطلاع الأشخاص على مضمون القرار ، حيث يدوم مدة نشره سنة و شهر حسب ما نصت عليه المادة 56 من المرسوم رقم 15/19 .

و يمكن للدولة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة قبولها و في كل الحالات تسليم الرخصة إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية خلال العشرين ( 20 )<sup>2</sup> يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب و أن تجعلها مصحوبة إما بتحفظات أو التزامات.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - شريدي ياسمين ، مرجع سابق ، ص 44.

، أنظر في ذلك الملحق رقم 02 ، ص 116 .

<sup>2</sup> - المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 ، المحدد لكيفيات إعداد و تسليم عقود التعمير ، سالف الذكر .

<sup>3</sup> - المادة 54 ، المرجع نفسه.

**ب - قرار منح الإدارة رخصة البناء مصحوب بتحفظ أو التزام :**

يعد هذا القرار استثنائيا و يكون بمنح برخصة إما بالتحفظ أو الالتزام كما يلي:

**ب - أ - منح رخصة البناء بتحفظ :**

نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 في فقرتها الأولى على أن :  
" يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة إذا كانت البنايات و المنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها و حجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة و المعالم و المناظر الطبيعية أو الحضرية و كذا بالمحافظة على آفاق المعالم الحضرية "

**ب-ب - منح رخصة البناء بالالتزام :** نصت المادة 9 من المرسوم التنفيذي 175/91 على بعض الالتزامات التي تشترطها الإدارة عند منحها رخصة بناء، و التي تكون في حالة إذا كان مشروع البناء بحكم طبيعته أو موقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة. فالإدارة تسلم الرخصة لكن مع شروط قيام صاحب الرخصة بأعمال التهيئة المشترطة، بعد توضيح الالتزامات التي تقع على عاتقه .

**2 - قرار الرفض لمنح رخصة البناء :**

نص قانون التعمير الجزائري على حالات الرفض وهي :

- المساس بالسلامة والأمن العمومي من جراء موقع أو حجم أو استعمال البناية.

- الأضرار الناتجة عن موقع البناء التي تخلف عواقب ضارة بالبيئة .

- منافذ العمارات تشكل خطرا في حالة تشييدها على مستعملي الطرق العمومية .

- إذا كان البناء يقضي على المساحات الخضراء و الضمانات المقدمة غير كافية<sup>1</sup> ..

كما يمكن رفض منح رخصة البناء بصورة قطعية ، و هي حالة تشييد بناية تمس بالتراث

الثقافي أو تشكل خطرا عليه ، و هذا ما أقرته المادة 69 من القانون رقم 90/29

و ترفض أيضا كلما كان مشروع البناء مخالف التوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام

المحددة في القواعد العامة للتهيئة و التعمير<sup>2</sup>، في حالة انعدام المخططات العمرانية .

<sup>1</sup> - بن عزة الصادق ، مرجع سابق ، ص 95 .

<sup>2</sup> - المادة 52 / 2 من المرسوم التنفيذي 15/19 ، المحدد لكيفيات إعداد و تسليم عقود التعمير ، سالف الذكر.

### 3 - قرار بتأجيل البت في طلب الرخصة :

نصت المادة 64 من قانون 29/90 على أن: "يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة و التعمير في حالة الإعداد " وعليه قد يكون موقف الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء ليس بالموافقة ولا بالرفض و إنما ترى تأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب<sup>1</sup> ، ، و في هذا الإطار يعتبر تأجيل البت في طلب رخصة البناء إجراء وقائيا شريطة أن يوازن بين المصلحة العامة والخاصة .

\*يمكن لصاحب طلب رخصة البناء إن لم يرضه الرد الذي تم تبليغه إياه أو في حالة سكوت الإدارة أن يودع طعنا لدى الولاية و في حالة عدم الرد على طعنه يوجه طعنا ثان إلى الوزارة المكلفة بالعمران ، ويمكن له أن يباشر دعوى قضائية<sup>2</sup> .

نخلص مما سبق أن إجراءات الحصول على رخصة البناء تتميز بكثرة الوثائق وتعتها وإطالة الحصول عليها بسبب التماطل الإداري والبيروقراطية والذي قد يؤدي إلى إحفاف المواطنين عليها وبالتالي عدم التقيد بها ويلجئون إلى البناءات الفوضوية .

### المطلب الثاني : رخصة التجزئة

---

<sup>1</sup> - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص 39 .

<sup>2</sup> - و هذا ما أكدته القرار رقم 68240 مؤرخ في 28/07/1990 ، م ق 1992 ، عدد 1 ، ص 153 حيث جاء فيه .

من المقرر قانونا أن دراسة الملف الكامل لطلب رخصة البناء تتم في أربعة أشهر على الأكثر ابتداء من تاريخ إيداع الملف ، و إعطاء الإدارة لصاحب الطلب وصلا بذلك و تمنح رخصة البناء أو ترفض صراحة خلال المدة المحددة أعلاه .

و من ثمة فإن رسالة الوالي المتضمنة الرفض لأسباب غير ثابتة بعد مضي الفترة المحددة قانونا يعد تجاوزا للسلطة ، و متى كان الأمر كذلك استوجب إبطال مقرر الرفض - ( نقلا عن حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، ط 12 ، الجزائر ، 2012 ، ص 207 ) .

رخصة التجزئة ليست اقل أهمية من رخصة البناء، وجاءت من اجل تمكين الأفراد من تجزئة ملكياتهم العقارية إلى عدة أجزاء ، و لقد سنها المشرع الجزائري باعتبارها محورا رئيسيا في النشاط العمراني<sup>1</sup> .

### الفرع الأول : تعريف و نطاق تطبيق رخصة التجزئة

#### أولا: تعريف رخصة التجزئة

نصت المادة 57 من قانون 29/90 على أن: " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها. تحضر رخصة التجزئة وتسلم في الإشكال و بالشروط والآجال التي يحددها التنظيم". نجد أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع في ملكية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها<sup>2</sup>، حيث تشترط هذه الرخصة لضمان تقسيم منظم وفق شروط وأحكام قانونية.

كما ورد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15/19 اشتراط نقطة أساسية ، حتى تأخذ الرخصة معنى التجزئة ، أن تكون القطعة أو مجموعة القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية وما يستنتج من هذين النصين، أن التجزئة هي العملية التي تهدف إلى تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى اثنتين أو عدة قطع من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.

و عرفها الفقه بأنها عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع لملكية عقارية من أجل البناء عليها ، ومن هذا نستنتج أن رخصة التجزئة هي قرار إداري صادر عن سلطة مختصة ، وبكل ما يميز القرار الإداري.

### ثانيا - نطاق تطبيق رخصة التجزئة

<sup>1</sup> - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص 42 .

<sup>2</sup> - اقلولي أولاد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، مرجع سابق ، ص 151.



خلافًا للنطاق المكاني و الزماني الذي حدده المشرع لتطبيق رخصة البناء ، فإن رخصة التجزئة هي ضرورية في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات ، مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها<sup>1</sup> .

و نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 على أن : " لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة لتحقيق العمومي ، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك " و عليه فرخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد لذلك يجب :

- أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله.
  - أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزأة ( التقسيمات الجديدة )<sup>2</sup>
- الفرع الثاني : إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة**

تتطلب عملية إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة المرور بإجراءات للحفاظ على موجبات المصلحة العامة العمرانية ، حيث يبدأ بطلب مرفق بملف يوجه إلى الجهة المختصة التي تشرع في دراسته والتحقيق فيه في المواعيد القانونية وتصدر قرارها وهذا ما سنتطرق :

#### **أولاً - طلب الحصول على رخصة التجزئة**

##### **1- من حيث الصفة القانونية لطالب الرخصة:**

نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15/19 المؤرخ في 25/01/2015 على ما يلي: " يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه ويجب أن يدعم المعني طلبه بنموذج من هذا المرسوم " و بما يلي :

<sup>1</sup> - الأمر الذي أكدته المادة 03 من القانون 08/15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بمطابقة البنايات ( إذ أنها تمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة ) .

<sup>2</sup> - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص 45.

- إما بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني. أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً .

وهذا على خلاف الصفة التي منحها المشرع لطالب رخصة البناء ، والذي توسع في منحها أكثر .

## 2 : من حيث الوثائق المرفقة بطلب رخصة التجزئة :

تتطلب رخصة التجزئة ملف يغلب عليه الطابع التقني وذلك من خلال ما نصت عليه المادتين 8 و 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15 / 19 ، حيث ذكرت أنه يتعين على طالب رخصة التجزئة أن يدعم طلبه بملف يتضمن الوثائق التالية :

- 1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية .
- 2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشمل على البيانات المطلوبة ( حدود القطعة الأرضية ومساحتها - منحنيات المستوى و سطح التسوية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة. - تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التمرين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق وصرف المياه القذرة، وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية ) .

- 3 - مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي: ( - طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه المرسبة الصناعية مع جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الجارية المضرة بالصحة العمومية أو الزراعية أو المحيط - طرق المعالجة المخصصة لتنقية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية . - تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجاورة للاستعمال الصناعي ) .

- 4- مذكرة تشمل على البيانات التالية: ( - قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل منها - نوع مختلف أشكال الأراضي مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين. - الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء و النقل وكيفيات تلبيتها - دراسة مدى التأثير على المحيط عند الاقتضاء - دراسة جيو تقنية يعدها مخبر معتمد ) .

5 - برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر انجازها ، وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الانجاز وآجال ذلك عند الاقتضاء .

6-دفتر الشروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية ذات المنفعة المفروضة على الأراضي المجزأة ، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات ، ويحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك ، تنظيم الملكيات والمساحات الخضراء و الاسيجة .

**عملية التحقيق:** نصت المادتين 11 و 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 على أن إجراءات التحقيق والتي هي نفس الإجراءات المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة المنصوص عليها في القانون رقم 91/11<sup>1</sup> ، ويسرى التحقيق على مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو الوثيقة التي تحل محله ، والانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن انجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة .

وعلى المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة ، أن تجمع كل آراء الهيئات والمصالح العمومية ، وعليها أن تصدر ردا في اجل 15 يوما ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي ، و يعد رأيها بالموافقة إذا لم تقم بالرد خلال هذا الأجل ، وفي كل الحالات يجب على المصالح المستشارة إعادة الملف مرفق بطلب إبداء الرأي في الآجال نفسها ، سواء كان الرد بالموافقة أم غير ذلك ، و يمكن للمصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة الأمر بإجراء تحقيق عمومي حيث يتم التحقيق حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية ، و ذلك في إطار التشريع المعمول به<sup>2</sup> .

### ثانيا :الجهات المؤهلة قانونا بمنح رخصة التجزئة

إن الجهات المؤهلة بمنح رخصة التجزئة هي نفس الجهات المؤهلة بمنح رخصة البناء ،

<sup>1</sup> - القانون رقم 91/11 المؤرخ في 12 شوال 1411 هـ الموافق لـ 27/04/1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 1991 .

<sup>2</sup> - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 ، المحدد لكيفيات إعداد و تسليم عقود التعمير ، سالف الذكر .

إذ ينعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي إما بصفته ممثلاً للبلدية أو ممثلاً للدولة، و كذا يختص بمنحها أيضا الوالي و الوزير المكلف بالتعمير ، و سنتناوله فيما يلي :

### 1 - اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي :

على غرار ما تم التطرق له في رخصة البناء ، وطبقا للمادة 65 من القانون رقم 90/29 المعدل والمتمم ، فانه عندما يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي هو من يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للبلدية و كذا بصفته ممثلاً للدولة ، في حالة وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، و بعد دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء<sup>1</sup> .

### 2 - اختصاص الوالي و الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة.

يمنح الاختصاص للوالي في حالات محصورة حسب نص المادة 15 من المرسوم

15/19 و التي منها :

- المشرع ذات الأهمية المحلية.

- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض غير مصادق عليه .و المشار إليها في المواد 45.46.48 من قانون 90/29 المعدل و المتمم .

و نصت المادة 67 منه على اختصاص الوزير المكلف بالتعمير في أن " تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنية بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية " .

ويتم البت في الملف في غضون شهرين أو ثلاثة الموالية لتاريخ إيداعه حسب الحالة فإذا توفرت الشروط المطلوبة قانونا ، يمنح القرار ويحدد أشغال التهيئة التي يجب على المستفيد من الرخصة القيام بها ، حتى تصبح الأرض المجزأة قابلة للأشغال كما يضبط الارتفاقات التي تطبق على الأرض المجزأة .

<sup>1</sup> - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 ، المحدد لكيفيات إعداد و تسليم عقود التعمير ، سالف الذكر .

و نصت المادة 22 في فقرتها الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 على أن: "...  
توضع نسخة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود  
الأرض المخوأة. "

كما ينشر قرار التجزئة من طرف السلطة المصدرة له على نفقة الطالب بمكتب  
المحافظة العقارية و ذلك في اجل شهر من تاريخ الإعلان عنه .

المرسوم التنفيذي 91/176 أشار إلى مدة صلاحية رخصة التجزئة من خلال المادة 24  
منه ب 3 سنوات و في حالة الترخيص بتنفيذ الإشغال على مراحل فان اجل 3 سنوات يطبق على  
المرحلة الأولى فقط و باقي المراحل تضاف إليها 3 سنوات أخرى .

**ثالثا : حالات البت في طلب رخصة التجزئة :** عند تقديم طلب الرخصة من طرف صاحبها  
تأخذ الجهات المختصة حالات معنية للرد على المعني ، إما بوضع شروط عند منحها أو رفض  
منحها تماما أو تأجيل البت فيها، وسنحاول فيما يلي التطرق إلى كل حالة على حدى .

**1- الشروط عند منح رخصة التجزئة:** تكون المصالح المعنية بتسليم الرخصة في بعض  
الأحيان ملزمة بوضع شروط معينة حتى تسلم الرخصة<sup>1</sup> ، و هذا ضمانا لحسن انجاز التجزئة و  
مساهمة من الطالب للتجزئة في إعدادها حيث يمكن لها أن تشترط ما يلي :

- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء التجهيزات العمومية للبناءات ذات الاستعمال  
التجاري و الحرفي ، و إقامة محلات مهیأة، أي في النهاية خلق نشاطات داخل الأراضي  
المجزئة وهذا تزود هذه التجزئات بما هو لازم من تجهيزات قصد تسهيل الحياة فيها<sup>2</sup> .

- تعديل أو إلغاء دفتر الشروط عندما يكون مخالف لطابع الأرض المجزأة.

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة  
بفعل انجاز مشروع الأرض المجزأة<sup>3</sup> .

## 2 - رفض الجهات المختصة تسليم رخصة التجزئة:

<sup>1</sup> - أنظر الملحق رقم 03 ، ص 117 .

<sup>2</sup> - شريدي ياسمين ، مرجع سابق ، ص 53 .

<sup>3</sup> - بن عزة الصادق ، مرجع سابق ، ص 112 .

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 15/19 في فقرتها الأولى على أن: " لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزئة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك " ونصت في فقرتها الثانية على أن<sup>1</sup>: " يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة في الفقرة السابقة إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للهيئة و التعمير و/أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة و التعمير على النحو الذي يحدد التنظيم المعمول به " ، ففي هذه الفقرة منحت للإدارة سلطة تقديرية بمنح رخصة التجزئة وذلك بنصها ( يمكن ) أي يمكن للجهات المختصة عدم الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله .

### 3 - تأجيل الإدارة البت في طلب رخصة التجزئة :

نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 على أنه " يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل الفصل فيه طبقا لإحكام المادة 64 من القانون " 29/90 و يمكن أن تلجأ الإدارة إلى تأجيل البت في قرار التجزئة في الحالة التي تكون فيها أدوات التعمير في حالة الإعداد على أن لا تتجاوز آثاره سنة واحدة .

و موازاة مع ذلك استحدثت المشرع إجراء جديدا من خلال المرسوم 15/19 يتمثل في أنه عند إتمام الأشغال يطلب المستفيد من رخصة التجزئة شهادة قابلية الاستغلال من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة ، هذه الشهادة تثبت مطابقة الأشغال و نهايتها<sup>2</sup> .

\*إجراءات تقديم الطلب و دراسته و تسليمه بالنسبة لشهادة قابلية الاستغلال و التهيئة هي نفسها إجراءات الحصول على شهادة المطابقة<sup>3</sup> .

### الفرع الثالث : الشروط اللازمة للتنازل عن حصص الأرض المجزأة

<sup>1</sup> - المادة 17/2 من المرسوم التنفيذي 15/19 ، المحدد لكيفيات إعداد و تسليم عقود التعمير ، سالف الذكر .

<sup>2</sup> - المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 ، المحدد لكيفيات إعداد و تسليم عقود التعمير ، سالف الذكر .

أنظر في ذلك الملحق رقم 04 ، ص 118 .

<sup>3</sup> - سأتناول شهادة المطابقة لاحقا ، و للاطلاع على تفاصيل أكثر لشهادة قابلية الاستغلال راجع في ذلك المواد من 24 إلى

28 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 ، المحدد لكيفيات إعداد و تسليم عقود التعمير ، سالف الذكر .

تنص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 على انه : "يخضع بيع قطعة الأرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو كرائها إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ."

كما يطلب تقديم شهادة قابلية الاستغلال أثناء بيع أو كراء القطع الأرضية التي تشتمل على مباني موجودة في الأرض المجزأة المقرر إحداثها .

لا يمكن تسليم الشهادة إلا في حالة إتمام انجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة ( توزيع المياه ، التطهير ، الطاقة الكهربائية و الغاز ، الهاتف ، الطرق ) مع المساحات العمة و جميع التهيئات الخارجية .

و كذلك يجب أن تكون التجزئة موصولة على الأقل بالشبكات الخارجية خاصة شبكات المياه و الصرف الصحي و الكهرباء .

\* يمكن لصاحب طلب رخصة التجزئة أو شهادة قابلية الاستغلال إن لم يرضه الرد الذي تم تبليغه إياه أو في حالة سكوت الإدارة أن يودع طعنا لدى الولاية و في حالة عدم الرد على طعنه يوجه طعنا ثان إلى الوزارة المكلفة بالعمران ، ويمكن له أن يباشر دعوى قضائية .

مما سبق نخلص إلى أن استحداث شهادة قابلية الاستغلال أضاف نوعا من التعقيدات الإدارية رغم أهميتها في عملية الرقابة، ولكن التطبيق العملي أثبت أن معظم التجزئات المرخص بها لا تحترم المواعيد، الأمر الذي جعلها ورشة دائمة نون تدخل من الجهات المختصة لوضع حد لهذه التجاوزات بما يفرضه التشريع من امتيازات السلطة العامة لتوقيع العقوبات المنصوص عليها بغلق الورشات وإلزامهم بإتمام البناءات .

### المطلب الثالث : رخصة الهدم

طبقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالهيئة و التعمير لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول على رخصة الهدم وذلك لضمان إنجازها في الظروف الأمنية و التقنية المطلوبة وعلى خلاف رخصتي البناء والتجزئة ، ذات الأهمية الكبيرة في التنظيم و مراقبة الحركة العمرانية <sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 103 .

### الفرع الأول : تعريف ، و خصائص رخصة الهدم و نطاق تطبيقها

تتشترك رخصة الهدم مع رخصتي البناء و التجزئة في كون كل منهما تصدر بموجب قرار إداري ، مضمونه القيام بنشاط عمراني (بناء، تجزئة ،هدم)<sup>1</sup> ، ولكن تختلف عنها من حيث النطاق و الإجراءات.

#### أولا : تعريف رخصة الهدم وخصائصها

لم يتطرق القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير إلى تعريف رخصة الهدم ، بل تناول الشروط و الإجراءات المتعلقة بها ، وتعرف بأنها : القرار الإداري الصادر من الجهة الإدارية المختصة ، و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً ، متى كان هذا البناء سنداً لبنايات مجاورة أو كان واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف<sup>2</sup>. وبإمكان المواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع هدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، ومن خصائص رخصة الهدم ما يلي:

- 1- تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة و تتمثل الجهة الإدارية الوحيدة المختصة في رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و يجب أن يراعي هذا القرار الإداري جميع الشروط القانونية المتعلقة بإصدار القرار الإداري بصفته عمل انفرادي صادر عن الإدارة .
- 2 - يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من البناية لان عملية الهدم لا تكون بالضرورة هدم كلي ، بل قد تكون هدم جزئي ، كهدم جهة معينة أو طابق معين يتطلب ضروريا رخصة الهدم .

#### ثانيا - نطاق تطبيق رخصة الهدم :

تصدر رخصة الهدم في حالتين اثنتين هما : .

<sup>1</sup>2- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص 57 .

<sup>2</sup>3- عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 22 .



أ- حدد المشروع المناطق المعنية برخصة الهدم ، ولم يترك الأمر على إطلاقه ، فالأصل هو حرية الأفراد في هدم بناياتهم متى شاءوا<sup>1</sup> ، دون اللجوء إلى ترخيص وما يتطلبه من وقت ومن إجراءات معقدة يرى صاحب البناية انه في غني عنها ، و استثناء تكون رخصة الهدم إلزامية إذا كان البناء واقع في مكان مصنف او في طرق التتيف ضمن الاملاك التاريخية أو السياحية أو المعمارية أو الثقافية أو الطبيعية،

ب- و كذلك الأمر في البناية الآيلة للانهييار و التي تعتبر سندا للبنائيات مجاورة ، فضرورة الحصول على رخصة الهدم هنا يمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنائيات و كذا الطبيعة القانونية للمكان المتواجد به المبنى المعرض للانهييار .

### الفرع الثاني : إجراءات منح القرار المتعلق برخصة الهدم

من اجل الحصول على رخصة الهدم نتبع نفس الإجراءات التي تطرقنا لها في الرخصتين السابقتين البناء و التجزئة ، و هي :

#### أولاً: طلب الحصول على رخصة الهدم والتحقق فيه

نصت المادة 61 من القانون رقم 90/29 المعدل والمتمم على أن: "يودع طلب رخصة التجزئة أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني"

1 - صفة طالب الرخصة : تنص المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 على أن: " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليه من مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة .... "

نلاحظ أن المشرع قد منح صفة طالب الرخصة لثلاث أصناف: المالك -الوكيل - و الهيئة العمومية المخصصة لها البناية .

### 2 - من حيث الوثائق المرفقة بالطلب:

<sup>1</sup> - عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص 23 .

- و على غرار رخصتي البناء و التجزئة يستلزم لطالب رخصة الهدم وثائق لتمكين الإدارة المانحة من دراسة الملف و هذه الوثائق هي<sup>1</sup>:
- أ - نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو التوكيل. أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا .
- ب - تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية .
- ج - تصميم للكتلة يعد على سلم 1/500 أو 1/200 من البناية الآيلة للهدم أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي .
- د - تقرير و تعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل و الوسائل المستعملة التي لا تعكر استقرار المنطقة .
- هـ - مخطط مراحل الهدم و آجاله .
- و - التخصيص المحتمل للمكان بعد شعوره
- ي - خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع و طريقته عندما تكون البناية على بعد ثلاثة أمتار من البنايات المجاورة.
- وبعد تكوين الملف يرسل في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود البناية المراد هدمها ، ليحال بعدها إلى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية، وترسل نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية الأولى المولية لتاريخ الإيداع إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، والتي لها شهر واحد لإبداء رأيها وطبقا للمادة 75 المرسوم 15/19، و تجمع المصلحة المكلفة بتحضير الطلب المقدم آراء الشخصيات العمومية أو المصالح أو الهيئات العمومية ، و على هذه الأخيرة إبداء رأيها خلال اجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب ، و ينبغي أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض .

## ثانيا : إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

<sup>1</sup> - المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15/19 ، المحدد لكيفيات إعداد و تسليم عقود التعمير ، سالف الذكر .

بعد الانتهاء من دراسة الملف و التحقيق فيه يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر قراره بصفته المختص الوحيد لمنح رخصة الهدم<sup>1</sup> و نكون أمام حالات ثلاث :

### 1-الموافقة على تسليم رخصة الهدم :

يتم منح الموافقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لطالب رخصة الهدم بعد استشارة الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية و متى توافرت الشروط القانونية<sup>2</sup> .  
و الحكمة من اشتراط المشرع لمدة 20 يوما، لتمكين المواطنين من الاعتراض على مشروع الهدم متى توافرت لديهم المبررات، مدعمة بالوثائق الأمر الذي نصت عليه المادة 81من المرسوم 15/19 .

أما الحالات التي تنقضي بها رخصة الهدم فقد جمعها المشرع في المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 والتي تنص على أن: " تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات التالية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال اجل 5 سنوات .
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة .
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

### 2- شروط المصلحة المختصة عند منحها رخصة الهدم:

يمكن أن يقترن تسليم رخصة الهدم بوضع تحفظات ، و هذا ما تنص عليه صراحة المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 91/ 176 ومن تلك التحفظات نذكر على سبيل المثال يشترط على طالب رخصة الهدم أن يوفر سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي إيجارات تجارية .

### 3 - رفض المصلحة المختصة تسليم رخصة الهدم :

<sup>1</sup> - أنظر الملحق رقم 05 ، ص 119 .

<sup>2</sup> - المادة 78 من المرسوم التنفيذي 15/19 ، المحدد لكيفيات إعداد و تسليم عقود التعمير ، سالف الذكر .

تنص المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 على أن: "لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناية" يتبين أن المشرع وضع حداً لإمكانية رفض منح رخصة الهدم بناية آيلة للسقوط و تشكل خطراً على كل ما يجاورها ، ومنه منطقياً ضرورة هدمها تقادياً لأي تفسيرات قد تتخذها الإدارة ذريعة للتعنت في رفض منح رخصة الهدم .

و على الإدارة تعليل قرارها عند إصدار قرار الرفض ، حتى لا تتحمل مسؤولية ما ينجر عن ذلك الرفض ، أما في حالة سكوت الإدارة فيعتبر سكوتها بعد انتهاء الآجال القانونية بأنه قبول ضمني حتى يجبر الإدارة على الرد في الوقت المناسب على طالب الرخصة .

و منح المشرع لطالب الرخصة طريقاً آخر لإجبار المصالح المختصة للرد على طلبه حيث نصت المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 على أن: " يمكن صاحب الطلب أن يتقدم بطعن لدى الولاية، وإِذا لم يبلغ أي رد بعد انقضاء اجل 15 يوما الموالية لتقديم الطعن فيمكنه أن يودع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران " ، و يمكن لصاحب الشأن رفع دعوى قضائية .  
\* تجدر الإشارة أن البنايات الآيلة للانهايار قد خصها المشرع بأحكام خاصة ، من خلال التدخل المباشر لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مراقبتها و تسوية وضعياتها بالطرق الممنوحة له قانوناً ، سواء تعلق الأمر في إجراءات الترميم أو الهدم أو وجود نزاع قضائي<sup>1</sup> .

وعليه نخلص مما سبق أن رخص التعمير المرتبة حسب أهميتها وهي رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم ، تعتبر أهم الوسائل القانونية لضبط التعمير في النسيج العمراني غير أن الملاحظ وعلى الرغم من أن هذه الوسائل التي حققت قدراً كبيراً في تنفيذ وسير عملية البناء من خلال الأهداف المرجوة من هذه الرخص العمرانية وفرضها وجوباً على الأفراد لمراعاة قانون التهيئة والتعمير، إلا أن ما يعاب عليها هو كثرة الوثائق وتعقدها خاصة التقنية منها.

## المبحث الثاني : شهادات التعمير

<sup>1</sup> - راجع في ذلك المواد 86 ، 87 ، 88 ، 89 من المرسوم التنفيذي 15/19 ، المحدد لكيفيات إعداد و تسليم عقود التعمير ، سالف الذكر .

توضع أمام المالكين للعقار القائمين على عمليات انجاز البناءات أو تهيئة القطعة الارضية ، أو تجزئتها إمكانية الحصول على بعض الشهادات ، كشهادة التعمير التي توضح حقوقهم في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، و شهادة التقسيم متى كانت البناءات قائمة و يريد مالكوها تقسيمها إلى قسمين أو أكثر، و أخيرا شهادة المطابقة و ذلك بعد إنجاز البناء للتأكد من مدى مطابقة هذا البناء لأحكام رخصة البناء<sup>1</sup>.

وهذه الشهادات عبارة عن وثائق و مستندات إدارية تمنحها الجهات المختصة .

وسوف نتناول كل شهادة في مطلب مستقل :

### **المطلب الأول : شهادة التعمير**

إن شهادة التعمير يكمن دورها من خلال تحديد السلطة المختصة لطريقة استعمال الأفراد لمكبتهم وحقوقهم العينية على العقارات للبناء .

فهي تحدد المجال المكاني والارتفاقات لأجل عملية البناء، وتحدد إذا ما كانت الأرض قابلة للبناء أو لا. و بالتالي هي وثيقة معلومات تتعلق بالعقار<sup>2</sup>.

### **الفرع الأول : تعريف شهادة التعمير**

نصت المادة 51 من القانون 90/29 إلى أنه : " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة تعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية " .

و نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15/19 على أن : " شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية "

### **الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لشهادة التعمير**

<sup>1</sup> - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص 63.

<sup>2</sup> - لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 153.

نص المشرع الجزائري على أن شهادة التعمير مجرد وثيقة توضيحية فقط ، فهي لا تنشئ أي حقوق ولا تمنح للمستفيد منها القيام بأي نشاط ، وعلى ذلك فهي ليست قرارا إداريا وليست محل للطعن الإداري أو القضائي لأنها تبين ما هو موجود على أرض الواقع فهي لا تكون محل نزاع قضائي ، لأنها مجرد وثيقة معلومات حول القطعة الأرضية والارتفاقات المرتبطة بها وهي وثيقة تبنى على أساسها أحكام رخصة البناء<sup>1</sup> .

### الفرع الثالث : إجراءات الحصول على شهادة التعمير

إن شهادة التعمير تمنح بموجب طلب يقدم أمام الجهة الإدارية المختصة التي تقوم بفحصه و الردّ عليه و تسليم الشهادة ، وهو ما سيتم تناوله وفق الفروع التالية :

#### أولا : الطلب

يودع الطلب المتضمّن الحصول على شهادة التعمير بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، وذلك مقابل وصل إيداع يثبت تاريخ و رقم إيداع الطلب يسلم للمودع<sup>2</sup> ، ويتضمّن البيانات التالية :

- 1- موضوع الطلب.
- 2- اسم مالك الأرض. العنوان و المساحة و المراجع المساحية إن وجدت .
- 3- تصميم حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
- 4- تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط .

#### ثانيا : فحص ودراسة الطلب

قبل الخوض في دراسة الملف من قبل الهيئة المختصة لابد من التأكد من مدى مطابقة مشروع البناء مع :

- 1- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .
- 2- مخطط شغل الأراضي.
- 3- القواعد العامة للتهيئة و التعمير .

<sup>1</sup> - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص 65 .

<sup>2</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15/19 ، المحدد لكيفيات إعداد و تسليم عقود التعمير ، سالف الذكر .

مع ضرورة مدى مراعاة هذه الشهادة لبعض العناصر المتعلقة بالتعمير لا سيما المتعلقة بـ:

- موقع مشروع البناية ( القطاع، الحي، المنطقة )
- مدى مطابقة البناية لتعليمات رخصة التجزئة في حالة وجودها أو مخطط التهيئة و التعمير .
- حجم البناية ( المقاس و الارتفاع ) .
- المظهر العام للبناية و تناسقها مع المكان .
- موقع البناية و إنشائها بالنسبة للشبكات الموجودة أو المبرمجة .

### ثالثا . تسليم شهادة التعمير :

بعد الانتهاء من دراسة الملف تسلم شهادة التعمير<sup>1</sup> من طرف الجهة المختصة ، و التي تختلف بحسب الحالات الآتية:

#### 1 - تسليم شهادة التعمير من قبل رئيس البلدية :

يقوم رئيس البلدية بتسليم شهادة التعمير إما بصفته ممثلاً للبلدية التي يشرف عليها و إما بصفته ممثلاً للدولة و ذلك كما يلي :

أ. اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية<sup>2</sup> : ويكون عندما يوجد مخطط شغل الأراضي و يغطي الوعاء العقاري موضوع طلب شهادة التعمير ، فإنه في هذه الحالة عليه أن يحوّل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وذلك في أجل 8 أيام المالية لتاريخ إيداع الطلب .

ب . اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة<sup>3</sup> : و هذا في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي ، فعليه هنا أن يحوّل ملف الطلب في 04 أربع نسخ إلى مصلحة التهيئة و التعمير على مستوى الولاية وذلك في مدة 08 أيام المالية لتاريخ إيداعه و يمنح لها شهرين لإعادة 03 نسخ من ملف الطلب مرفقا برأيها، و في حالة سكوتها يعتبر رأيها موافقة .

<sup>1</sup> - راجع في ذلك : الفقرة 2 من المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 التي تنص على ( ..... يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات و الوثائق المرفقة به بمقر المجلس الشعبي المختص إقليميا و يدرس هذا الطلب و يسلم حسب الأشكال نفسها المنصوص عليها في هذا المرسوم و المتعلقة برخصة البناء ) ..

<sup>2</sup> - مقلد سعاد ، مرجع سابق ، ص 66 .

<sup>3</sup> - المرجع نفسه ، ص 67 .

## 2 - تسليم شهادة التعمير من قبل الوالي و الوزير المكلف بالتعمير:

تقوم مصلحة التعمير بإرسال (04) أربعة نسخ إلى الوالي المختص، أو إلى الوزير إذا كان هو المختص.

و في جميع الحالات يجب أن تسلّم شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات خلال 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب<sup>1</sup> ، و يجب أن تحتوي على مختلف المعلومات الإدارية المتعلقة بالأرض المراد إنجاز البناء عليها و مدى قابليتها لاستقبال المشروع ، و أن تبين فيها مايلي<sup>2</sup> :

- مواصفات التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية .
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية و الواصفات التقنية الأخرى .
- إيصال القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني ، و أيضا الأخطار التي يتم التعرف عليها أو الموضوعة على خرائط و التي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء قابلية إقامة المشروع على القطعة الأرضية .

و ترتبط مدة صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، ولا يمكن بأي شكل من الأشكال أن تطرح أنظمة تهيئة التعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا صدر طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة خلال مدة صلاحية شهادة التعمير . و تحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة (3) أشهر<sup>3</sup> .

\*بحسب المادة 6 من المرسوم 15/19 فان صاحب شهادة التعمير أن لم يرضه الرد الذي تم تبليغه إياه أو في حالة سكوت الإدارة أن يودع طعنا لدى الولاية و في حالة عدم الرد على طعنه يوجه طعنا ثان إلى الوزارة المكلفة بالعمران ، ويمكن له أن يباشر دعوى قضائية .

### المطلب الثاني : شهادة التقسيم

<sup>1</sup> - المادة 4 من المرسوم التنفيذي 15/19 ، المحدد لكيفيات إعداد و تسليم عقود التعمير ، سالف الذكر .

<sup>2</sup> - أنظر الملحق رقم 06 ، ص 120 .

<sup>3</sup> - المادة 5 من المرسوم التنفيذي 15/19 ، المحدد لكيفيات إعداد و تسليم عقود التعمير ، سالف الذكر .



عرفنا فيما سبق أن رخصة التجزئة هي قرار إداري يتضمن تقسيم القطعة الأرضية الشاغرة إلى قطعتين أو أكثر، وهي بذلك تختلف عن شهادة التقسيم التي تعد وثيقة إدارية تقسم العقارات المبنية دون الأراضي الشاغرة<sup>1</sup> ، و لذلك تختلف رخصة التجزئة عن شهادة التقسيم في تعريفها و طبيعتها القانونية و كذا إجراءات منحها<sup>2</sup>.

### الفرع الأول : تعريف شهادة التقسيم

هي وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام دون تغيير في حقوق البناء أو الارتفاقات المفروضة عليها .

و عرفت بأنها : " وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية<sup>3</sup>

و عليه من خلال التعريف يمكن أن نميز بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة :

1- أن شهادة التقسيم تخص إمكانية تقسيم ملكية العقارات المبنية حسب نص المادة / 59 ف 1 من القانون 90/29 ، بينما رخصة التجزئة فتشترط لكل عملية تجزئة لقطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات .<sup>4</sup>

2- أن شهادة التقسيم لا تغير في حقوق البناء أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار و لا تصلح كشهادة للتعمير حسب نص المادة 59/ف 2 من القانون 90/29 ، بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة الملكية إلى جزئين أو أكثر قصد إنجاز بناءات جديدة و تنشئ بالنسبة لكل قطعة بناء حقوق بناء جديدة وتمكن من الحصول على شهادة النفع والتهيئة .

### الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم

بالرجوع إلى المواد الواردة في نص المرسوم التنفيذي 15/19 نجد أن شهادة التقسيم عبارة عن وثيقة إدارية منشئة لحق التقسيم في الملكية العقارية المبنية إلى قسمين أو عدة أقسام وذلك على اعتبار أن التقسيم الاتفاقي لا يعتد به إلا إذا تقرر بشهادة إدارية و رسمية .

<sup>1</sup> - المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91/176 ، سالف الذكر .

<sup>2</sup> - عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص 212 .

<sup>3</sup> - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص 68 .

<sup>4</sup> - عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص 214 .

ومن خلال التعريف الذي سبق ذكره يمكن استخلاص خصائص هذه الشهادة والتي تعتبر الفاصل بينها وبين رخصة التجزئة و تتمثل في :

- شهادة التقسيم هي وثيقة إدارية منشئة لحق التقسيم .
- تسلّم بناءا على طلب تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى جزئين أو أكثر.
- تخضع لإجراءات الشهر العقاري<sup>1</sup>.
- لا يتطلب إعداد دفتر شروط الذي يطلب إعداده في رخصة التجزئة.
- محددة الصلاحية بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تسليمها .
- تسلّم في أجل لا يتجاوز شهرين من تاريخ إيداع الطلب.

#### الفرع الثالث : شروط و إجراءات الحصول على شهادة التقسيم

إنّ الحصول على شهادة التقسيم يخضع كباقي الرّخص و الشهادات التي أقرّها قانون التعمير الجزائري رقم 90/29 لشروط و إجراءات قانونية سنتطرّق لها في الفرعين التاليين :

#### أولا : الشروط القانونية لطلب الحصول على شهادة التقسيم

##### 1 . الشروط المتعلقة بالطالب صاحب العقار:

أ -الأهلية : طبقا لنص المادة 40 من القانون المدني الجزائري يجب أن يكون طالب هذه الشهادة مؤهل قانونا.

ب -إثبات صفة المالك : بموجب سند رسمي و مشهر لدى المحافظة العقارية المتمثل في :

- عقد الملكية أو شهادة الحياة أو العقد الإداري إذا كان المالك أصلي .
- عقد الوكالة في حالة ما إذا كان الطالب موكل قانونا من المالك الأصلي و الذي قد يكون وليا أو وصيا أو قيما.
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا<sup>2</sup> .

##### 2 - الشروط المتعلقة بالعقار موضوع الطلب:

وتتمثل فيما يلي :

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 91 .

<sup>2</sup> - المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15/19 ، المحدد لكيفيات إعداد و تسليم عقود التعمير ، سالف الذكر .

- أن يكون العقار مبنيا و ليس في شكل طبقات ، و أن يتوفر العقار على البيانات التالية: والتي تكون في شكل وثائق يجب إرفاقها بملف الطلب:

1- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو التوكيل. أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا .

- 2- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع .

- 3- التصاميم الترشيدية للكتلة المعدة سلم 1/500 أو 1/200 التي تشتمل على البيانات التالية (- حدود القطعة الأرضية و مساحتها - مخطط كتلة البيانات - بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية و الخصائص التقنية لذلك - اقتراح تقسيم المساحة الأرضية - تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم )<sup>1</sup>.

#### ثانيا : الإجراءات القانونية للحصول على شهادة التقسيم

بعد إيداع الطلب من طرف المعني أمام الجهة المختصة تقوم هذه الأخيرة بدراسة و تسليم شهادة التقسيم، وهو ما سأوضحه كما يلي :

**1 - إيداع الطلب:** يتم إيداع ملف الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي و الذي يجب أن يكون موقعا من طرف مهندس معماري معتمد مرفوقا بكل البيانات و الوثائق السالف ذكرها ، وبعدها يرسل في (5) خمسة نسخ مع الوثائق المرفقة به إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الأرضية المراد تقسيمها مقابل وصل إيداع يحدّد فيه كل الوثائق الضرورية بعد التأكّد من وجودها<sup>2</sup>.

**2 - دراسة الطلب:** إنّ دراسة الطلب المتضمّن الموافقة على شهادة التقسيم يتم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية و بنفس الأشكال و الإجراءات المتعلقة برخصة البناء السالفة الذكر ، إذ يقوم الشباك الوحيد بدراسة الملف و التأكّد من أن العقار المبني يدخل ضمن المحيط المشمول بمخطّط شغل الأراضي و المخطّط التّوجيهي للتهيئة و التعمير ، مع إمكانية استشارتها لبعض المصالح التي تقدم رأيها خلال شهر و إلّا اعتبر سكوتها ردا بالموافقة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>2- المادة 35 ، المرجع نفسه .

<sup>2</sup>1- المادة 36 ، المرجع نفسه .

<sup>3</sup>2- المادة 37 ، المرجع نفسه .

### 3 - تسليم شهادة التقسيم:

- يتم تسليم هذه الشهادة في أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية إذا كان العقار موضوع التقسيم يقع ضمن قطاع يشمل مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup> ، أو بصفته ممثلاً للدولة إذا كان العقار يقع في منطقة لا يشملها مخطط شغل الأراضي ، مع نموذج من المرسوم 15/19 المؤرخ في 25/01/2015 .

- و تسلّم هذه الشهادة من طرف الوالي المختص إقليمياً إذا تعلّق الأمر بالبنائيات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية، و أيضاً منشآت النقل و التوزيع و الطاقة و الموارد الإستراتيجية أو البنائيات الواقعة في المناطق الساحلية .

- كما يمكن أن يتم تسليم هذه الشهادة من طرف الوزير المكلف بالتعمير، إذا كان الأمر متعلّقاً بالمشاريع الهيكلية و القاعدية ذات المصلحة الوطنية و العمومية .

وتحدّد صلاحية شهادة التقسيم بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها للمعني طبقاً لنص المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19<sup>2</sup>، وفي حالة ما إذا توقّفت الأشغال و بعد انقضاء الآجال القانونية أراد المعني مواصلتها، فلا بدّ له من إعادة تقديم طلب جديد ليعطي مجالا جديدا لإقامة شهادة جديدة .

\*بحسب المادة 40 من المرسوم 15/19 فان صاحب شهادة التقسيم إن لم يرضه الرد الذي تم تبليغه إياه أو في حالة سكوت الإدارة أن يودع طعنا لدى الولاية و في حالة عدم الرد على طعنه يوجه طعنا ثان إلى الوزارة المكلفة بالعمران ، ويمكن له أن يباشر دعوى قضائية .

### المطلب الثالث : شهادة المطابقة

في إطار تفعيل ضوابط المشروع الجزائري لتنظيم عملية البناء من خلال قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التنفيذية وتأكيدا لمطابقة البناء لرخص التعمير نصت المادة 75 من القانون 90/29 على أنه : " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الإشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلّم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي " .

<sup>1</sup> -3 أنظر الملحق رقم 07 ، ص 121 .

<sup>2</sup> -4 الجريدة الرسمية ، عدد 07 ، لسنة 2015 .

### الفرع الأول : موقع قانون التسوية 08/15<sup>1</sup> من تشريعات التعمير

في إطار تسوية وضعية البناءات بصورة نهائية وبمرونة كبيرة لأصحاب البناءات غير المكتملة والذين بنوا بدون الرخص أو ادخلوا إضافات على المخطط الأصلي ولم يقوموا بإجراءات المطابقة وضع المشروع الخوازي القانون 08/15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، و مرسومه التنفيذي 09/154<sup>2</sup> المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات و ذلك للقضاء و وضع حدا للعشوائية التي عرفها ميدان التعمير والبناء في إطار إجراءات تحقيق المطابقة<sup>3</sup> ، رغم التعديلات المتلاحقة على قوانين التعمير ، و قد جاء هذا القانون بأربع رخص جديدة متمثلة في :

أ – رخصة الإتمام : تمنح لأصحاب البناءات غير المكتملة في الآجال القانونية و غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة .

ب – شهادة المطابقة : و هي مختلفة عن شهادة المطابقة السابقة ، حيث تمنح لأصحاب البناءات المتممة و غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة .

ج – رخصة البناء على سبيل التسوية : تسلم لأصحاب البناءات المتممة التي أنجزت بدون رخصة بناء .

هـ – رخصة الإتمام على سبيل التسوية : تسلم لأصحاب البناءات غير المكتملة التي أنجزت بدون رخصة بناء .

و إضافة إلى إنشاء هذه الرخص أتى قانون التسوية بأحكام و عقوبات ردعية لمن يخالف أحكام التعمير و قوانينه .

و هنا يطرح التساؤل : هل صدور قانون التسوية 08/15 أتى ليعزز التشريعات السابقة في تنظيم مجال التعمير؟

<sup>1</sup> - القانون 08/15 ، المؤرخ في 17 رجب 1429 هـ الموافق لـ 20/07/2008 ، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها ، الجريدة الرسمية ، عدد 44 لسنة 2008 .

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 09/154 ، المؤرخ في 07 جمادي الأولى 1430 هـ الموافق لـ 02/05/2009 ، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، الجريدة الرسمية ، عدد 39 لسنة 2009 .

<sup>3</sup> - أبرباش زهرة ، دور البلدية في ميدان التعمير ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، فرع إدارة و مالية ، جامعة بن عكنون ، الجزائر ، 2010/2011 ، ص 89 .

الإجابة في نظري أن صدور قانون التسوية يثبت محدودية و عجز التشريعات السابقة (التي أتت بوسائل التعمير و ملحقاتها "الرخص و الشهادات" ) في تنظيم العمران ، لتصبح الوضعية الناتجة محلا للتسوية ، كدليل على الرضوخ للمخالفات العمرانية الدائمة ، و الفشل المستمر في وضع حد ردعي للمخالفين .

### الفرع الثاني : تعريف شهادة المطابقة

حسب نص المادة 75 من القانون 90/29 فإن شهادة المطابقة تمنح بعد الانتهاء من أشغال البناء فهي تدخل ضمن الرقابة البعدية، فرخصة البناء تخول الترخيص بتشديد البنايات لكن هذا لا يعني أنها تثبت بدء إنجاز البناء ومطابقته للمعايير التقنية، لذلك يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الإنتهاء من أشغال البناء وأشغال التهيئة باستخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء فهي ملازمة لرخصة البناء<sup>1</sup>.

و تعرف شهادة المطابقة بأنها وسيلة مطابقة مدى إحترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد إشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء<sup>2</sup>.

وعليه يمكن أن نعرف شهادة المطابقة بأنها : " قرار إداري تصرح بمقتضاه الجهة المختصة مدى توافق و تطابق أشغال البناء والتهيئة المنجزة لما ورد في رخصة البناء المتعلقة بها" <sup>3</sup> .

### الفرع الثالث : الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة بمثابة قرار إداري ( تأخذ جميع أركان القرار الإداري ) كاشف لحقوق البناء أو لأشغال البناء أو التهيئة ، فهي تكشف عن الحدود المرخّص بها قانونا من طرف السلطة المختصة، إذ تصدر بإرادة منفردة عن هذه الأخيرة وتحدث أثرا قانونيا بتأكيد شرعية البناء لأحكام رخصة البناء وقواعد التهيئة والتعمير، وبذلك يختص بنظر المنازعات المتعلقة بها القضاء الإداري باعتبار أن الإدارة طرفا فيها.

<sup>1</sup> - عبد الله لعويجي ، الرقابة و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي ، مقال منشور بمجلة الحقوق و

الحريات ، العدد الخاص بالملتقى الوطني ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، نوفمبر 2007 ، ص 276 .

<sup>2</sup> - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص 66 .

<sup>3</sup> - عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص 231 .

## الفرع الرابع : إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

### أولاً : تقديم طلب شهادة المطابقة

إن الأشخاص الذين لهم حق طلب رخصة البناء عليهم عند إتمام الأشغال تقديم طلب شهادة المطابقة للجهة المختصة يتضمن تصريحاً بانتهاء الأشغال<sup>1</sup> ، يعدّ في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي لمباشرة الرقابة الميدانية خلال أجل أقصاه ثلاثين يوماً ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال طبقاً لنص المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19، هذا بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني الفردي و محضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء ( CTC ) وهذا بالنسبة للتجهيزات و البنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور ، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء ويتحصّل مقابل ذلك على وصل إيداع .

### ثانياً : البت في طلب شهادة المطابقة

بعد دراسة طلب شهادة المطابقة من طرف اللجنة المختصة و تحويل الملف المتعلّق بطلب شهادة المطابقة إلى الجهة المختصة بتسليمها، والتي قد تتمثّل في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، فتصدر قرار إدارياً إما بالموافقة على تسليم هذه الشهادة أو رفض ذلك.

#### 1- قبول منح شهادة المطابقة

إذا ثبت من خلال محضر الجرد المعد من طرف لجنة المطابقة على الأشغال أن هناك تطابق للأشغال المنجزة ورخصة البناء، يجب على الجهة المختصة منح شهادة المطابقة ضمن الآجال القانونية المقدرة بثلاثة أشهر الموالية للتصريح بانتهاء الأشغال<sup>2</sup> .

#### 2- رفض منح شهادة المطابقة

إذا أثبت المحضر المتعلّق بالجرد أنّ الأشغال المنجزة غير مطابقة للتصاميم المصادق عليها في الملف التقني المتعلق برخصة البناء، يجب على السّلطة المختصة إعلام المعني

<sup>1</sup>3- راجع في ذلك: نص المادة 66/4 ، من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المحدد لكيفيات إعداد و تسليم عقود التعمير ، سالف الذكر .

<sup>2</sup>1- أنظر: الملحق رقم 08 ، ص 122 .

2- المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 ، المحدد لكيفيات إعداد و تسليم عقود التعمير ، سالف الذكر .

برفض تسليمه شهادة المطابقة ومنحه مهلة لا تتجاوز ثلاثة أشهر لإجراء مطابقة البناء طبقا لنص المادة 68/ف 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 ، وهنا على الجهة المختصة اتخاذ أحد القرارين:

- إما تسلم المعني شهادة المطابقة بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير بعد التأكد من قيامه بمطابقة الأشغال.

- وإما ترفض منح هذه الشهادة إذا لم يقيم بالمطابقة، وتشترط بتطبيق الإجراءات القانونية اللازمة الواردة في نص المادة 13 من قانون رقم 04/05 وذلك بالملاحقة القضائية طبقا لنص المادة 76 مكرر 5 من قانون 90/29.

وفي حالة مرور الثلاثة أشهر الموالية لتقديم الطلب المتضمن التصريح، ولم ترد الجهة المختصة بحق لصاحب الطلب بتقديم طعن لدى الولاية<sup>1</sup> في هذه الحالة تكون مدة تسليم الرخصة أو الرفض المبرر في أجل 15 يوما و يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة عن الطعن الأول و حدد أجل 15 يوما لإخطار المعني سواء بالقبول أو الرفض من تاريخ إيداع الطعن الثاني، و يمكن له أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة .

### المبحث الثالث:

#### المخالفات الواردة على أحكام التعمير و ضوابط البناء والجزاءات المترتبة عنها

لمعالجة ظاهرة تضخم الكثافة السكانية بالمدن وما أفرزته من مشاكل سارعت الدولة إلى ضبط التعمير في اتجاه خلق نوعا من التوازن والتناسق في مجال العمران والبناء فنجاح عمليتي التجزئة والبناء يمكن اعتبلاهما عنصرا هاما من عناصر التعمير، وكذلك ضمان للتوسع الجيد لتقادي بعض سلبيات التوسع العمران العشوائي فنجد المشرع من خلال قانون 90/29 و قانون 08/15 أقر مجموعة من العقوبات في حالة إخلال وعدم احترام تعليمات و مقاييس



العمران والبناء بالإضافة إلى تفعيل دور الجهات المختصة في مراقبة تلك المخالفات المرتكبة ،  
و عليه يمكن طرح التساؤل التالي :

إلى أي حد استطاع المشروع ضبط قواعد التعمير و البناء ؟

و للإجابة عن هذا التساؤل سأحاول التطرق إلى ما يلي :

1 - الأعران المؤهلون لكشف المخالفات في مجال التعمير ،

2 - الجزاءات المترتبة عن مخالفة أحكام التعمير و البناء .

### المطلب الأول : الأعران المؤهلون لكشف مخالفات التعمير

نظرا لأهمية مجال المراقبة وسع المشروع دائرة المكلفين بها قدر المستطاع حتى يتمكن

من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير و التشريعات المتعلقة بها.<sup>1</sup>

ومن أجل ذلك عمد المشرع إلى اختيار أهل الاختصاص الذين لهم دراية و علم في

مجال التعمير لضبط حركة العمران و كبح جماح المعتدين على ضوابط البناء و قوانين التعمير

و قواعد التهيئة و التعمير حيث نص على ذلك المرسوم التنفيذي رقم 06/55.<sup>2</sup>

### الفرع الأول: تشكيلة الأعران المكلفين بكشف و مراقبة المخالفات المتعلقة بالتعمير

طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06/55 يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع

و التنظيم في مجال التهيئة والتعمير و معاينتها، زيادة على ضباط وأعران الشرطة القضائية و

مايلي:

1- مفتشوا التعمير<sup>3</sup> .

2 - المستخدمون الذين يملسون عملهم بإدارة وزارة السكن و العمران و يعينون من بين :

- رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين في الهندسة المدنية .

<sup>1</sup> - شريدي ياسمين ، مرجع سابق ، ص 89 .

<sup>2</sup> 1 - المرسوم التنفيذي رقم 06/55 المؤرخ في 30 ذي الحجة 1426 هـ الموافق لـ 30/01/2006 الذي يحدد شروط و كفايات تعيين الأعران المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة ، الجريدة الرسمية عدد 06 لسنة 2006 .

<sup>3</sup> 2- الذين تم تعيينهم طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91/229 المؤرخ في 02 محرم عام 1412 الموافق لـ 14 يوليو سنة 1991 و المتضمن القانون لأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن المعدل

و المتمم .

- المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.
  - المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية نوو الخبرة سنتين ( 02 ) على الأقل
  - المهندسين التطبيقيين في الهندسة المدنية نوو الخوة ثلاث ( 03 ) سنوات على الأقل .
  - التقنيين السامين في البناء دون خوة خمس ( 05 ) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
  - 3 الأعوان الذين يملسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية يعينون من بين :
  - رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.
  - المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين (في الهندسة المدنية ) الرئيسيين.
  - المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية نوو خوة سنتين ( 02 )
- و يتم تعيين الأعوان المؤهلين عن طريق مقرر مشقك بين الوزراء المكلفون بالجماعات المحلية و العدل و التعمير<sup>1</sup> ، و يزودون بتكليف مهني يسلم حسب الحالة من طرف .وزير التعمير أو الوالي، إذ يقع عليهم الالتزام بإظهاره أثناء ممارستهم لمهامهم الرقابية<sup>2</sup> .
- و نظرا لتنامي ظاهرة البناءات اللاشريعة و اكتساحها لمختلف المدن ، فقد أنشأت الدولة جهاز ينتمي إلى سلك الأمن الوطني المختص في حماية البيئة و التعمير يدعى " جهاز التعمير و حماية البيئة PUPE .
- و تتمثل مهامه في مايلي :
- السهر على تطبيق الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التطور العمراني و حماية البيئة.
  - السهر على جمال المدن و التجمعات و الأحياء.
  - فرض رخص البناء لكل أشكال البناء و منع أي بناء بدون ترخيص.
  - منع كل أشكال البناء الفوضوي و الاستغلال غير الشوعي للأراضي.
  - تبليغ السلطات المختصة على كل أشكال البناء الفوضوي .
  - تنظيم حملات تحسيسية و إعلامية لصالح المواطنين بالتنسيق مع وسائل الإعلام<sup>3</sup>.
- الفرع الثاني :**

<sup>1</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06/55 ، السالف الذكر .

<sup>2</sup> - المادة 70 من القانون رقم 08/15 ، سالف الذكر .

<sup>3</sup> - دعان العياشي ، شرطة العمران و حماية البيئة ، مجلة الشرطة ، عدد خاص ، الجزائر ، 2000 ، ص 17 .

### الحماية القانونية المقررة للأعوان المكلفين بكشف المخالفات المتعلقة بالتعمير

نصت المادة 71 من القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20/07/2008 على أنه :  
تحمي الدولة الأعوان المؤهلين في إطار تأدية مهامهم من كل ضغط أو تدخل أيا كان شكله من شأنه أن يضر بتأدية مهامهم أو يمس سلامتهم."  
ويمكن الاستعانة بالقوة العمومية و ذلك ما نصت عليه المادة 76 مكرر من القانون رقم 90/29 المتمم و المعدل ، على أنه " يمكن الأعوان المذكورين في المادة 76 مكرر الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم"، و هو ما نصت عليه أيضا المادة 12 من المرسوم التنفيذي 06/05 .

### الفرع الثالث :إجراءات الرقابة على المخالفات المرتكبة في مجال التعمير و البناء

عند ثبوت المخالفة يتم تحرير المحاضر بتنوع مخالفات البناء و التجاوزات المخلة بقواعد التعمير بعد معاينة المخالفة رفقة رئيس المجلس الشعبي البلدي و يذكر فيها بالتفصيل ما يلي<sup>1</sup> :

- معلومات عن المخالفة، و تتضمن بالتدقيق نوع المخالفة، مكانها، تاريخ القيام بها، اسم المسؤول عنها، لقبه و عنوانه.
- التصريحات التي تلقاها العون من طرف المخالف طبقا لما نصت عليه المادة 76 مكرر 2 من القانون 90/29 المعدل و المتمم ،في أن : " عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة، و كذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل و المخالف و في حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر، في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس و نصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 في أن : " يرفق المحضر في كلتا الحالتين بتقرير يوضح طبيعة المخالفة و كذا هوية المخالف و عنوانه، وترسل نسخة من

1- بن عزة الصادق ، مرجع سابق ، ص 172.

2- أنظر الملحق رقم 09 ، ص 123 .

المحضر والتقارير إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقهما " و قد نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06/55 على أن " محاضر المخالفات لقواعد التهيئة و التعمير الملحقة بهذا المرسوم هي كما يأتي:

- محضر معاينة أشغال شوع فيها بدون رخصة بناء.<sup>1</sup>

- محضر معاينة أشغال شوع فيها و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.<sup>2</sup>

- محضر معاينة أشغال شوع فيها بدون رخصة هدم.<sup>3</sup>

و لهذه المحاضر حجية قانونية نصت عليها مجموعة من المواد القانونية نذكر منها المادة 51 من المرسوم التشريعي 94/07 المؤرخ في 18/05/1994<sup>4</sup> على أن " ... و تثبت المحاضر التي يحررها الموظفون المؤهلون لذلك إلى أن يثبت العكس".

و نصت المادة 76 مكرر من القانون 90/29 المعدل و المتمم بالقانون 04/05 على أن " في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس "

و باختلاف طبيعة المخالفة المرتكبة يختلف تبليغها إلى الجهات المختصة :

أ - رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي باعتبارهما السلطة الوصية و المعنية بالسهر على المحافظة على الضبط الإداري والأمن، وكذا المحافظة على ممتلكات الدولة بصفة عامة<sup>5</sup> .

ب - الجهة القضائية المختصة حيث نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي 06/55 بأن : " يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى اثنين و سبعين ( 72 ) ساعة. ترسل نسخة منه في نفس الآجال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و إلى الوالي المختصين إقليميا "

1

<sup>1</sup> - أنظر الملحق رقم 10 ، ص 124 .

<sup>2</sup> - أنظر الملحق رقم 11 ، ص 125.

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية ، عدد 32 لسنة 1994 .

<sup>4</sup> - المادة 76 مكرر 2 من القانون 90/29 ، سالف الذكر و المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 06/55 ، السالف الذكر

ج - مدير البناء و التعمير على اعتبار أن الأعوان المكلفون عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير يخضعون للسلطة الرئاسية<sup>1</sup>.

د - تبليغ المخالف و ذلك من خلال المادة 54 من المرسوم 94/07 بنصها على أن: " تبلغ المحاضر في عين المكان إلى صاحب المشروع و في حالة غيابه إلى المهندس المعماري أو المقاول أو إلى الشخص الذي يتولى تسيير الأشغال في الأيام السبعة الموالية لمعاينة المخالفة "

### المطلب الثاني: المخالفات الواردة على مجال التعمير والعقوبات الإدارية المقررة قانونا

#### الفرع الأول: المخالفات الواردة على مجال التعمير

صنّف المشوع الجزائري المخالفات<sup>2</sup> على النحو التالي :

- 1 - تشييد بناية دون رخصة بناء وهناك حالتين:
  - انجاز وتشييد بناء دون رخصة بناء على أراضي تابعة لأمالك الدولة عمومية كانت أو خاصة .
  - تشييد بناء على أرض ملك للغير سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أو لا بحيث يعجز القائم بالبناء على إثبات ملكيته للأرض بسند رسمي . وبالتالي فهو معتدي على ملك الغير أي الاستيلاء على ملكية الغير.
- 2 - تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء المسلمة مثل :
  - البناية المنخوة تجاوزت مخطط شغل الأراضي.
  - تجاوزت معالم شغل أرضية الطريق.
  - عدم احترام الارتفاع المخصص به.
  - انجاز منافذ غير مقررة أو غير قانونية .
- 3 - عدم القيام بإجراءات التصريح اللازمة كعدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء أو عدم التصريح بانطلاق الأشغال أو انتهائها...

<sup>1</sup> - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 06/55 ، السالف الذكر .

<sup>2</sup> - أبرياش زهرة ، المرجع السابق ، ص 103 .

4 - إذا كانت البناءات المشيدة أو التهيئة المقررة في الأرضية معرضة للأخطار الطبيعية (انزلاق وانخفاض التربة، الزلزال.....) أي أن هذه البناءات نظرا لموقعها يمكن أن تتعرض لأضرار خطيرة أو إذا كانت هذه البناءات (خاصة العمارات) لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة.

5 - إن كانت البناءات المنجزة من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو الأمن العمومي<sup>1</sup> من خلال موقعها أو حجمها أو استعمالها...تكون لها عواقب ضارة على البيئة<sup>2</sup> أو مست بالآثار التاريخية والمناظر الطبيعية أو الحضرية أو كانت هذه البناءات تخالف القواعد العامة للتهيئة والتعمير وتتعرض مع الأحكام الواردة في مخطط التهيئة العمرانية<sup>3</sup>.

6 - إذا كان انجاز البناء ينجر عنه هدم عدد كبير من الأشجار والقضاء بالتالي على المساحات الخضراء خاصة إذا كانت هذه المساحات الخضراء الموجودة تمثل أهمية كبيرة لراحة المواطن وسلامته وترفيهه إلا إذا كان البناء يحتوي على شرط إنشاء وتهيئة مساحات خضراء تتناسب مع أهمية وطبيعة المشروع حسب نص المادة 30 من المرسوم 91/175 .

كما يعد صاحب البناء مرتكب للمخالفة في حالة عدم تهيئة حاجز أو سياج للحد من الخطورة سواء تعلق الأمر بتوسيع مجموعة سكنية أو بنايات ذات طابع صناعي حتى البناءات الخفيفة أو المؤقتة<sup>4</sup> .

كل هذه المخالفات تعد جرائم يكلف ضبط الشرطة القضائية و الأعوان المؤهلون التقصي والبحث عنها.

### الفرع الثاني: العقوبات الإدارية المقررة قانونا لمخالفات تشريع التهيئة والتعمير

تتميز العقوبة الإدارية في مظهرها بكونها بديلا للعقوبة الجنائية لأسباب وأهداف يقدرها المشوع الجزائري وفق سياسته الجنائية في مجال التجريم والعقاب ، والفرق بين العقوبة الإدارية

<sup>1</sup>2- المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91/175 ، سالف الذكر .

<sup>2</sup>1- المرسوم التنفيذي رقم 90/78 المؤرخ في 27/02/1991 المتعلق بدراسات التأثير على البيئة ، الجريدة الرسمية عدد 10 لسنة 1990 .

<sup>3</sup>2- المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91/175 ، سالف الذكر .

<sup>4</sup>3- المادة 31 ، المرجع نفسه .

وتدابير الضبط الإداري تكمن في الغاية المتوخاة من كل منهما ، فإذا كانت الغاية ردع المخالف وزجر غيره كان ذلك بمثابة عقوبة إدلية ، أما إذا كان القصد من الإجراء توقي ارتكاب مخالفة على وشك الوقوع دخل هذا الإجراء في نطاق تدابير الضبط الإداري<sup>1</sup>.

ورتب المشوع الجزائري أثرين على المخالفة بحسب نص المادة 76 مكرر 3 إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه وهنا تظهر أن العقوبات الإدارية تكون بدفع المخالف إما بمطابقة البناء من خلال إجراءات تحقيق المطابقة أو هدم البناء .

### أولا : مطابقة البناء المنجز

يكون ذلك من خلال تصحيح البناء ويقصد به : إواء البناء من العيوب التي اعترته أثناء التنفيذ وجعله مطابقا لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء .

وفي هذا الصدد لابد من التمييز بين مطابقة البناء حسب نص المادة 76 مكرر 3 من القانون 90/29 المعدل والمتمم باعتبارها إجراء وتدابير إداري يفرضه الأعوان المؤهلين كأثر عن مخالفة أشغال البناء لرخصة البناء المسلمة له وبين أحكام تحقيق المطابقة التي أقرها القانون 08/15 حيث تعرف المادة 02 منه تحقيق المطابقة بأنه : " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم ، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير".

أما عدم المطابقة يكون محل لتحرير محضر عدم المطابقة من طرف العون المؤهل قانونا حسب نص المادة 27 من القانون 08/15 .

وتأمر السلطة المختصة بتحقيق المطابقة للبناء بعد مراقبة ومعاينة البناء المخالف لقواعد قانون البناء والتعمير ، وأعمال التصحيح تسوجب جعل البناء مطابقا للأصول التقنية والهندسية المعمول بها في البنايات المماثلة وتحدد له الأجل اللازم للإصلاحات<sup>2</sup>.

إذا قام المخالف بالأعمال التصحيحية يحصل على إثرها على شهادة مطابقة ، أما في حالة عدم امتثاله للأمر القضائي بمطابقة البناء حسب نص المادة 76 مكرر 5 فقرة 03 من

<sup>1</sup> 4- عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص 311 .

<sup>2</sup> 1- المادة 75 من القانون رقم 90/29 المعدل و المتمم ، سالف الذكر .

القانون 90/29 يقع على رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي إلزام التنفيذ المباشر بالهدم الجزئي أو الكلي للبناء المخالف لخصة البناء على نفقة المخالف.

### ثانيا: الهدم الكلي أو الجزئي

في حالة البناء غير المخصص يرسل بموجبه العون المؤهل محضر معاينة البناء بدون رخصة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتخذ قرار الهدم في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر المخالفة ، ويتم تنفيذ أشغال الهدم من طرف مصالح البلدية على حساب المخالف ويكون لرئيس البلدية تحصيلها بكل الطرق القانونية من المخالف.

ورغم معارضة المخالف للأمر المباشر بالهدم فإن إحياء الطعن لا يوقف عملية الهدم<sup>1</sup> ، وفي هذا الصدد خرج المشوع الجزائري عن القواعد العامة باستثناء في الإجراءات القضائية حيث حرم صاحب البناية من الطعن في قرار الهدم ، وذلك من خلال عدم اعتبار أي أثر موقف لأية معارضة ضده، وإن كان ذلك وسيلة قانونية صرامة وردعية تمكن من القضاء على كل البنايات الفوضوية إلا أنها تصطدم بحقوق الأفراد في الطعن ضد قرارات الهدم التعسفية التي لا يمكن وقف تنفيذها بأي حال من الأحوال وينتج عنها وضعيات لا يمكن تدلّكها<sup>2</sup>.

أما في حالة البناء غير المطابق لخصة البناء فإن إجراء الهدم يأتي بعد إجراء مطابقة البناء لقواعد البناء والتعمير<sup>3</sup> . و التأكد من عدم المطابقة .

<sup>1</sup> - المادة 76 مكرر 2 ، المرجع نفسه .  
<sup>2</sup> - و هذا الأمر أكدته القرار رقم 164638 المؤرخ في 03/05/1999 الصادر عن مجلس الدولة ، الغرفة الثالثة " غير منشور " ، حيث جاء فيه:  
حيث أن المستأنف التمس من قاضي الدرجة الأولى إبطال المقرر البلدي المتخذ في 07/11/1995 تحت رقم 95/05 و الذي يأمره بهدم ما تم بناؤه فوضويا . و أنه تدعيما لطلبه أثار مقتضيات المادتين 52 و 53 من المرسوم التشريعي 94/07 المؤرخ في 18/05/1994 .  
حيث يستخلص بوضوح أن المستأنف باشر أشغال مخالفة لتشريع العمران ، و أنه لم يقدم لأية سلطة مختصة طلبا لخصة البناء و بالتالي مخالفة قواعد تنظيم العمران قائمة بمفهوم المادة 50 من المرسوم المذكور .  
حيث أن المخالفة قد عوينت و المحضر حرر بتاريخ 19/10/1995 من قبل اللجنة التقنية المؤهلة بموجب قرار صادر عن الوالي في 06/12/1993 لمكافحة البنايات الفوضوية .  
و أن الأمر بإيقاف الأشغال قد تم تبليغه و انه بعدم الامتثال إليه و بالاستمرار في الأشغال دون رخصة ، فان السلطة الإدارية كانت مؤهلة تماما أن تتخذ المقرر بهدم جزء من الأشغال المشيدة دون رخصة و هذا دون اللجوء إلى قرار قضائي .  
و أن اللجوء إلى السلطة القضائية المختصة لم يكن لازما مسبقا إلا في حالة رفض مطابقة الأشغال و المسالة ليست كذلك في قضية الحال فان مقتضيات المادة 52 لا يمكن تطبيقها و انه نتيجة لذلك فانه عن الصواب تم رفض طلب إبطال مقرر الهدم في الموضوع ( نقلا عن حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع ، المرجع السابق ، ص 209 . 210 ) .  
<sup>3</sup> - عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص 317 ،



### المطلب الثالث : الجزاءات المترتبة عن مخالفة أحكام التعمير و ضوابط البناء

من خلال استقراء قوانين العمران في الجزائر يتضح أن المشرع الجزائري بعد تعديل 2004 أثر العقوبة الإدلية التي تحقق أثرها الفوري بسبب المخالفة من خلال تحقيق المطابقة أو الهدم الكلي أو الجزئي، حيث تحقق العقوبة الإدارية نجاعتها أكثر في الميدان من العقوبة الجنائية التي تكون عقوبتها بالغرامة المالية أو العقوبة السالبة للحرية بموجب نص المادة 77 من القانون 90/29 المعدل و المتمم .

#### الفرع الأول : الجزاءات المترتبة على مخالفة أحكام التعمير

##### أولا : العقوبات المترتبة عن التعدي على الأملاك العقارية

- كل من انتزع عقرا مملوكا للغير وذلك خلصة أو بطرق التدليس حسب المادة 386 من قانون العقوبات "يعاقب مرتكب هذه المخالفة بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 20.000 د.ج إلى 100.000 د.ج<sup>1</sup>.
- كل من أقام أو أصلح أو هدم بناء دون اتخاذ الاحتياطات الضرورية لتقادي الحوادث وتسبب ذلك في أحداث نتيجة الرعونة أو عدم الاحتياط أو الانتباه أو الإهمال أو عدم مراعاة النظم من قبل صاحب المشروع أو البناء، يعاقب حسب المادة 441 مكرر<sup>2</sup> من قانون العقوبات بغرامة من 8.000 د.ج إلى 16.000 د.ج كما يجوز أن يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر . أو بالعقوبتين معاً<sup>3</sup> كل من:
- أ - يقلق راحة السكان بالضجيج، الضوضاء أو أية وسيلة أخرى تسبب قلق المواطن.

- و هذا الأمر أكدته القرار الصادر عن مجلس الدولة رقم 020217 المؤرخ في 18/10/2005 حيث جاء فيه :  
إذا كانت المادة 53 من المرسوم التشريعي رقم 94/07 المؤرخ في 18/05/2005 تخول لرئيس البلدية صلاحية هدم الإشغال المنجزة مخالفة لقانون البناء و التعمير دون اللجوء إلى العدالة فإنها في نفس الوقت لا تمنعها من المطالبة بذلك عن طريق القضاء . ما دام أنه احترام جميع الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم السالف الذكر في مجال معاينة مخالفة قواعد الهندسة المعمارية و التعمير .

<sup>1</sup> - القانون رقم 06/23 المؤرخ في 20/12/2006 المتعلق بقانون العقوبات ، الجريدة الرسمية عدد 84 لسنة 2006 ، المعدل للأمر رقم 66/156 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 1966 .

<sup>2</sup> - القانون رقم 82/04 المؤرخ في 13/02/1982 المتضمن لقانون العقوبات ، الجريدة الرسمية عدد 7 لسنة 1982 ، المعدل للأمر رقم 66/156 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 1966 .

<sup>3</sup> - المادة 442 مكرر ، المرجع نفسه .

ب - اقتلع أو خرب أو قطع الأشجار وكل من أتلف المساحات الخضراء أو أملاك مملوكة للغير مع علمه بذلك.

ج - أقام بنايات على الطريق العام أو ترك مواد وأشياء من شأنها أن تمس بالطرق وتجعل المرور غير مأمون فالعقوبة بالرجوع إلى المادة 444 مكرر المتعلقة بالمخالفات المتعلقة بالطرق تكون بالغرامة من 8.000 د.ج إلى 16.000 د.ج مع الحبس من عشرة أيام إلى شهرين، كل من يعيق الطريق العام بالبناء أو بترك أشياء ومواد البناء يسبب بذلك ضررا لكل من يستعمل هذا الطريق ، وتضاعف العقوبة في حالة العود وتكرار المخالفات نفسها بالحبس تصل إلى أربعة أشهر ، وبغرامة قد تصل إلى 40.000 د.ج.

#### ثانيا : العقوبات المترتبة على مخالفة النظام العمومي:

- كل من أتلف أو خرب الطرق العمومية أو اغتصب جزء منها وذلك بأية طريقة كانت، فالمخالف يعاقب بغرامة مالية من 6.000 د.ج إلى 12.000 د.ج مع عقوبة الحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر حسب المادة 451 من قانون العقوبات.

- كل من تسبب في تلف أو عدم إصلاح أو صيانة المنازل أو المباني(سواء كانت لغرض السكن أو التجارة، الصناعة.....) وأحدث حفر في الشوارع أو في الطرق العمومية أو الساحات دون اتخاذ الإجراءات اللازمة والاحتياطات الضرورية كوضع العلامات والإشارات المقررة لذلك والتي تبين وتحذر العامة والأشخاص بوجود أشغال في تلك الأماكن يعاقب بغرامة مالية من 5.000 د.ج إلى 10.000 د.ج<sup>1</sup> كما يجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر.

- كل من خالف المراسيم أو القرارات المتخذة قانونا من طرف السلطة الإدارية المختصة إذ لم تكن الجرائم المرتكبة يعاقب عليها بنصوص خاصة، وفي حال كانت المخالفات مترتبة عن المساس بالنظام العمومي<sup>2</sup> ، فالمخالف يعاقب بغرامة من 3000 د.ج إلى 6.000 د.ج ويجوز أن يعاقب بالحبس لمدة ثلاثة أيام على الأكثر .

#### ثالثا : العقوبات المترتبة على مخالفة الأمن العمومي

<sup>1</sup> - المادة 457/3 من القانون رقم 06/23 المتضمن قانون العقوبات ، السالف الذكر .

<sup>2</sup> - المادة 459 ، المرجع نفسه .

- كل من أهمل صيانة أو إصلاح أو ترك في الشوارع أو الطرق أو في الأماكن العمومية والمساحات كل أدوات وأجهزة قد تمس بالأمن العام.
- كل من أهمل تنفيذ لوائح التنظيمية أو القرارات المتعلقة بالطرق العمومية<sup>1</sup>.
- كل من لم يمثل لأوامر أو لإنذار صادر من السلطة الإدارية المختصة بإصلاح أو هدم المباني الآيلة للسقوط أو رفض ذلك في حالة ارتكاب مخالفة ونتج عنها أضرار مست بالأمن العمومي يعاقب بغرامة تتراوح من 3000 د.ج إلى 6000 د.ج مع جواز الحبس لمدة ثلاثة أيام على الأكثر<sup>2</sup>، وتضاعف العقوبة بغرامة قد تصل إلى 24000 د.ج مع الحبس من ثلاثة أيام إلى ستة أشهر في العود، أما في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية الإجراءات الموصى بها خلال الآجال المحددة في الإنذارات، يتخذ رئيس المجلس الشعبي وجوبا وعلى نفقة صاحب الملكية، الإجراءات الأمنية الضرورية<sup>3</sup>.
- كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي فالمخالف يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار إلى عشرين ألف دينار، وفي حالة العود تضاعف الغرامة حسب المادة 91 من قانون 08/15 .

#### الفرع الثاني : الجزاءات المترتبة على مخالفة وسائل التعمير الفردية

##### أولا : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخصة البناء<sup>4</sup>

جاء القانون رقم 08/15 بالعقوبات المتعلقة بمخالفات البناء و المتمثلة في:

- 1- عدم انجاز البناية في الأجل المحدد لرخصة البناء: طبقا لنص المادة 78 من قانون 08-15 فإنه يعاقب على هذه الجريمة بغرامة مالية تتراوح ما بين 50.000 د.ج إلى 100.000 د.ج

<sup>1</sup> - المادة 460 من القانون رقم 06/23 المتعلق بقانون العقوبات ، السالف الذكر .

<sup>2</sup> - المادة 71 من قانون البلدية رقم 90/08 ، سالف الذكر .

<sup>3</sup> - المادة 88/4 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 ، سالف الذكر .

<sup>4</sup> - المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 04/05 ، سالف الذكر .

2- تشييد أو محاولة تشييد بناية بدون رخصة بناء<sup>1</sup>: يعاقب عليها طبقا لنص المادة 79 من نفس القانون المذكور بغرامة مالية تتراوح ما بين 50 ألف د.ج إلى 100 ألف د.ج، ويمكن الحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة، و تتضاعف الغرامة في حالة العود.

و تجدر الإشارة إلى أنّ دائرة التجريم و العقاب بالنسبة لهذه الجرائم تشمل مالك الأرض و المقاول و المهندس المعماري على السواء .

3 - يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران أو المباني أو البنايات الآيلة للسقوط أو عند الاقتضاء الأمر بترميمها في إطار إجراءات الأمن التي تقتضيها الظروف طبقا لأحكام المادة 88 من المرسوم 15/19 ، و في حالة عدم احترام صاحب الملكية لقرار الهدم يتخذ رئيس البلدية وجوبا وعلى نفقة المخالف الإجراءات الضرورية مع غرامة تقدر من 8000 د.ج إلى 16000 د.ج، كما يجوز أن يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر طبقا للمادة 441 مكرر من قانون العقوبات.

4 - ويعاقب بغرامة من 50.000 د.ج إلى 100.000 د.ج كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي 264 دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة مع مضاعفة الغرامة في حالة العود.<sup>2</sup>

ونفس العقوبة تطبق على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو أي عون مؤسسة الذي رخص بذلك، كما يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية مع تحمل هذا الأخير كامل المصاريف.<sup>3</sup>

5- كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو فضلات البناء على الطريق العمومي طبقا للمادة 91 من القانون 08/15 فالمخالف يعاقب بغرامة من 500 د.ج إلى 20000 د.ج وفي حالة العود تضاعف الغرامة مع غلق ورشة البناء لكل من لم يوقف فورا . الأشغال<sup>4</sup>.

**ثانيا : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخصة التجزئة**

<sup>1</sup>5- المادة 06 من القانون 08/15 ، سالف الذكر .

<sup>2</sup>1- المادة 88 ، المرجع نفسه .

<sup>3</sup>2- أبرباش زهرة ، مرجع سابق ، ص 113 .

<sup>4</sup>3- المادة 57 من القانون 90/29 المعدل و المتمم ، سالف الذكر .

## 1 - إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة تجزئة:

طبقا لنص المادة 74 من قانون 08/15 فإن عقوباتها الحبس من 06 أشهر إلى عامين و بغرامة من 100.000 دج إلى مليون دج، في حالة العود تضاعف العقوبة ، ونفس العقوبة تطبق على كل من المقاول الذي أنشأ تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة وفقا للمادة 76 من القانون 08/15<sup>1</sup>.

و في حالة وجود أشغال تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة غير مخصصة للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير، فإنه يجب أن توقف بموجب أمر صادر عن الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ويأمر أيضا بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية مع هدم البناءات المشيدة ضمن الأجل المحدد له، و في حالة عدم امتثال المخالف لهذا الأمر بعد إنقضاء الأجل فيتحمل المصاريف و لا يعفى من المتابعة القضائية<sup>2</sup>.

## 2 - تشييد بناية داخل تجزئة غير مرخصة:

فيعاقب عليها بغرامة من مئة ألف 100.000 دج إلى مليون د.ج، وفي حالة العود تضاعف الغرامة طبقا لنص المادة 75 من القانون 08/15.

3 - بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع : يعاقب عليها بالحبس من 6 أشهر إلى سنة واحدة والغرامة من 100.000 دج إلى مليون د.ج أو بأحدهما، و في حالة العود يعاقب عليها بالحبس من سنة إلى 5 سنوات و تضاعف الغرامة .

و بالرجوع إلى نص المادة 77 من قانون 90/29 و المادة 76 من قانون 08/15 نلاحظ أن المشرع الجزائري وسع من دائرة الأشخاص الذين يشملهم التجريم فبالإضافة إلى مالك الأرض فيعاقب أيضا المقاول القائم بإنجاز الأشغال و المهندس المعماري و المهندس الطبوغرافي و كل صاحب دراسة أعطى أوامر أدت إلى ارتكاب هذه المخالفة بنفس العقوبة .

<sup>1</sup> -1- الجريدة الرسمية ، عدد 44 لسنة 2008 .

<sup>2</sup> -2- المادة 73 من القانون رقم 08/15 ، سالف الذكر .

## خلاصة الفصل الثاني

مما سبق نخلص إلى أن المشرع الجزائري من خلال اعتماده الوسائل القانونية الفردية المتمثلة في رخص و شهادات التعمير ( عقود التعمير ) يكون قد مارس عملية متابعة البناء في جميع مراحله بدءا بالحصول على شهادة التعمير لتحديد حقوق البناء والارتفاقات الأرضية و إلى ضرورة الحصول على رخصة التجزئة أو شهادة التقسيم حسب الحالة مرورا بحتمية الحصول على رخصة البناء قبل البدء في الأشغال، وصولا إلى التصريح بانتهاء أشغال عملية البناء من أجل قيام لجنة مراقبة المطابقة بدراسة مدى تطابق أشغال البناء والتهيئة مع أحكام رخصة البناء وقانون التعمير، إنتهاءا بالحصول على رخصة الهدم إذا كان ذلك العقار آيلا للسقوط في المناطق الخاصة، كل هذا من أجل ضبط و تنظيم مجال التعمير .

لكن بالرجوع إلى الواقع نرى أن كثرة الوثائق الإدارية والتقنية التي قد تؤدي بسبب تماطل الإدارة في منحها و كذا بيروقراطية الإجراءات و تعقيداتها إلى عدم إتباعها من قبل الأفراد واللجوء إلى البناءات غير القانونية بما لا ينسجم مع أحكام التعمير .

و رغم صدور قانون المطابقة رقم 08/15 منذ ثماني سنوات إلا أن تفعيله على أرض الواقع لم يحقق النتائج والأهداف المرجوة منه في إطار تسوية البناءات غير القانونية، وهو ما انعكس سلبا على المظهر الجمالي للمدينة الجزائرية .

و لتقادي مخالفات التعمير، وملاحقة مرتكبيها فعل المشرع الجزائري دور أعوان و ضباط الشرطة القضائية ، إضافة لمفتشي التعمير وأفراد الجماعات المحلية بما فيهم رئيس المجلس الشعبي البلدي كأجهزة ضبط إداري .